SOMMAIRE TOME 3

3.1 – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 3
1. LA CONSTRUCTION DU PADD : METHODOLOGIE 3
1.2. LES GRANDES LIGNES POLITIQUES DU PADD 4
1.3 L'APPORT DE LA CONCERTATION PUBLIQUE 4
1.4 LES CHOIX PAR THEME 5
3.2 - PRESENTATION DU ZONAGE ET JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES. 16
3.2.1 – PRESENTATION DU ZONAGE 16
3.2.1.1 Ŕ Les zones urbaines 19
3.2.1.2 Ŕ Les zones à urbaniser 35
3.2.1.3 Ŕ Les zones agricoles 46
3.2.1.4 Ŕ Les zones naturelles 48
3.2.1.5 Ŕ Le bilan général des surfaces 54
3.2.2 – PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT 59
3.2.2.1 - Mode d'emploi du règlement 59
3.2.2.2 - Dispositions générales 59
3.2.3 - JUSTIFICATIONS DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES 61
3.2.3.1 Ŕ Préambule 61
3.2.3.2 Ŕ La destination générale des sols (articles 1 et 2) 62
3.2.3.3 Ŕ Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4) 68
3.2.3.4 Ŕ La superficie minimale des terrains (article 5) 70
3.2.3.5 Ŕ Les règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8) 70
3.2.3.6 Ŕ L'emprise au sol des constructions (article 9) 80
3.2.3.7 Ŕ La hauteur des constructions (article 10) 81
3.2.3.8 Ŕ L'aspect extérieur des constructions (article 11) 82
3.2.3.9 Ŕ Les règles de stationnement (article 12) 84
3.2.3.10 Ŕ Les espaces libres et plantations (article 13) 87
3.2.3.11 Ŕ Le coefficient d'emprise au sol (article 14) 88
3.2.4. LES EVOLUTIONS DE ZONAGE ET REGLEMENT PAR COMMUNE 90
3.2.4.1. Amilly 90
3.2.4.2. Cepoy 94
3.2.4.3. Châlette-sur-Loing 96
3.2.4.4. Conflans-sur-Loing 98
3.2.4.5. Corquilleroy 100
3.2.4.6. Montargis 103
3.2.4.7. Pannes 105
3.2.4.8. Paucourt 107
3.2.4.9. Villemandeur 108
3.2.4.10. Vimory 112
3.2.5. LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PRISES PAR LE PLU 115
3.2.5.1 - Les mesures de protection de l'environnement 115
3.2.5.2 - Les emplacements réservés : un outil foncier 120

3.2.5.3 - Outil de mixité sociale dans l'habitat 121
3.2.5.4 - Les entrées de ville 122

3.3 - L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU : incidences, evaluation et mesures 145

3.3.1 - METHODOLOGIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 145
3.2.2 – LES INDICATEURS DE SUIVI 150
Le suivi des principaux enjeux environnementaux 150
Les autres indicateurs à suivre 154
3.3.3 - JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX 162
Concernant l'eau et les milieux aquatiques 162
Concernant la biodiversité, la faune et la flore 164
Concernant les espaces naturels et ruraux 167
Concernant la qualité de l'air et de l'atmosphère, le changement climatique et les énergies 168
Concernant la prévention des pollutions, des risques et des nuisances 169
3.3.4 - EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 173
3.3.5 – ENVIRONNEMENT : MESURES POUR ASSURER SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR 200
3.3.6 - COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX EN ENVIRONNEMENT 219
3.3.7 - RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 234

3.1 ŔLES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1. LA CONSTRUCTION DU PADD : METHODOLOGIE

L'objectif principal de la construction du PADD de l'AME a été de fédérer chacun autour d'un projet commun tout en tenant compte des spécificités communales

Cette démarche a été conduite en trois temps :

1. Définition des orientations à l'échelle de l'AME, spatialisées ou non, (organisation générale du territoire, grands équilibres, armature des infrastructures, etc.) = EQUILIBRE ET COHERENCE.

2. Intégration à ces orientations des réponses fournies à l'échelle locale (regard plus fin où les rôles spécifiques de chaque commune se précise) = SOLIDARITE.

3. Modulation du projet de territoire obtenu pour qu'il réponde aussi aux enjeux et volontés à l'échelle communale (offre urbaine, éléments de patrimoine, etc.) = RESPECT DES IDENTITES.

Quatre ateliers-débats thématiques ont permis d'échanger et de construire ensemble le projet :

- *« Risques, milieu agricole et patrimoines : définir les inconstructibilités »,*
- *« Démographie et logement : définir la croissance et retrouver les équilibres »,*
- *« Économie locale et emploi : quels axes et quels lieux pour le développement local ? »,*
- *« Offre urbaine et centralités : quelles centralités pour quels rayonnements ? »*

Chacun regroupait les élus et techniciens des communes et de l'AME en charge du PLU ainsi que d'autres intéressés plus spécifiquement par le thème abordé, des personnes publiques, des représentants de la société civile, partenaires institutionnels, etc.
Ces ateliers ont donné lieu à une « Note-bilan des ateliers », préfiguration du PADD sur la base de quoi les élus et techniciens des communes membres et de l'AME ont pu apporter des compléments, modulations et/ou précisions concernant leur territoire. Le document ainsi étoffé a été présenté au groupe de pilotage et de nouveau amendé avant d'être soumis aux personnes

publiques associées, puis à la population dans le cadre d'une réunion publique organisée au siège de l'AME.

1.2. LES GRANDES LIGNES POLITIQUES DU PADD

À l'issue du diagnostic, une liste de sept grands enjeux avait pu être dressée, déjà porteuse de partis pris politiques qui apparurent dores et déjà partagés par tous.

- Enjeu de positionnement régional
- Enjeu de développement social
- Enjeu d'image
- Enjeu de soutien des centres bourgs
- Enjeu de structuration des extensions urbaines
- Enjeu de mixité sociale et générationnelle
- Enjeu de renforcement de l'intercommunalité

Ces enjeux, explicités dans le détail ci-après, reflètent une volonté de développement, de faire entrer dans une nouvelle ère l'agglomération montargoise en travaillant sur le qualitatif (équilibre, équité, durabilité, amélioration de l'image) mais aussi sur le quantitatif avec un poids démographique, culturel, économique accru au sein du territoire élargi.

1.3 L'APPORT DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Lors de la réunion publique de concertation sur le projet de PADD, les remarques ont été peu nombreuses car le document a été jugé d'une part cohérent et dans la droite ligne des diagnostics, et d'autre part comme une bonne synthèse des stratégies portées par les documents supra-communaux (plan local de l'habitat, plan de déplacements urbains, charte de l'agglomération, charte d'orientation et de développement commercial de l'AME et du Loiret) et les études en cours (PPRI, ZPPAUP notamment).

Deux thèmes ont suscité l'essentiel des réactions.

- Les participants se sont dits favorables à une croissance démographique et économique dynamique, conscients de l'importance d'un positionnement fort de l'AME face à l'effet centripète croissante de l'agglomération orléanaise d'une part, de la région parisienne d'autre part.

- L'emploi a concentré la majorité des remarques, notamment sur l'objectif de création de 4000 emplois. Les habitants ont souligné que ce chiffre est ambitieux et se sont interrogé sur l'importance relativement faible des zones à urbaniser à vocation d'activités figurant sur la carte du PADD. À cela deux éléments de réponse ont été donnés. Ils sont explicités ci-après dans la rubrique « Les choix retenus en matière d'économie ».

1.4 LES CHOIX PAR THEME

1.4.1 - LES CHOIX EN MATIERE D'HABITAT

Un scénario de croissance dynamique : 70 000 habitants à l'horizon 2020

Le diagnostic a révélé un schéma d'évolution démographique singulier sur l'AME par rapport aux territoires environnants :

- l'Ile-de-France est, d'un point de vue fonctionnel, de plus en plus étendue, de sorte que selon l'INSEE, l'AME est considérée comme une « frange francilienne ».

- dans le même temps, Le Loiret connaît depuis plusieurs décennies une croissance dynamique aux plans démographique comme économique. Mais cette croissance s'est accompagnée d'une polarisation grandissante sur l'agglomération orléanaise.

- dans l'aire urbaine montargoise, pourtant deuxième agglomération du Loiret par sa taille, c'est la situation inverse qui est observée, avec une quasi stagnation démographique dans les années 1980-1990 et une tendance de plus en plus importante à l'évasion des actifs.

Les derniers chiffres disponibles sur la période 199-2003 montrent que Montargis semble enfin arriver à endiguer la baisse de sa population et que la croissance des communes comme Villemandeur et Corquilleroy se renforce, avec un taux de croissance annuel de 0 ,9% environ.

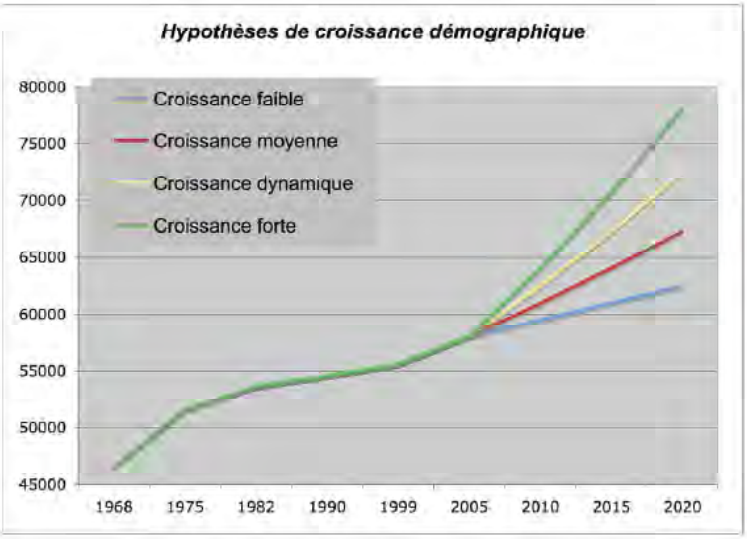
Plusieurs scénarios de croissance ont été envisagés avec les élus :

1. Croissance faible : 0,5% par an
62.505 habitants en 2020

2. Croissance moyenne : 1% par an
67.335 habitants en 2020

3. Croissance dynamique : 1,5% par an
72.515 habitants en 2020

4. Croissance forte : 2% par an
78.060 habitants en 2020



A l'issue des réflexions, les élus de l'AME ont décidé d'accompagner et de stimuler cette tendance en se fixant un objectif de **« croissance dynamique » plus ambitieux que la tendance des dernières années en visant les 70.000 habitants à horizon en 2020 :**

- soit un taux de croissance de 1,2% à 1,3% de la population,

- soit 12.000 habitants supplémentaires environ par rapport à la population estimée en 2004

- soit 4900 logements à produire d'ici 2020 en intégrant les besoins liés à la décohabitation et en décomptant les logements réalisés sur la période 2004-2008

La stratégie est de renforcer le poids de population, mais aussi d'en faire un moteur de développement économique et de structuration du territoire.

DETAIL DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE

Les besoins lié à la décohabitation :

Parce qu'elle connaît aujourd'hui l'effet a posteriori du pic de croissance démographique des années 1960-1970 avec une population vieillissante, l'AME doit faire face à un **desserrement important des ménages**,

L'ensemble des observations laisse présager que les phénomènes de décohabitation vont se poursuivre dans les années à un rythme proche de la tendance observée ces dernières années.

L'hypothèse retenue est donc celle d'une baisse tendancielle de 0,15 à 0,20 points environ (baisse observée entre 1990 et 1999 et 1999 et 2003) de la taille des ménages sur 2004-2020 soit un peu plus de 2,2 personnes par ménages en 2020.

En faisant des hypothèses d'évolution de la taille des ménages d'ici 2020 adaptées à chaque commune prenant en compte, la poursuite de la tendance observée entre 1990 et 1999 et le rythme de logements envisagé dans les années à venir, on a estimé qu'il faudrait **créer environ 1500 logements d'ici 2020** (pop 2004 : 2,2 = nb de résidences principales nécessaires Ŕ nb de résidences principales en 2004 = nb de logements nécessaires liés à la décohabitation) **pour maintenir la population à son niveau de 2004**

Les besoins lié à la croissance de la population

Cette hypothèse de baisse de la taille des ménages induit **un besoin de production de 5450 logements environ**

12 000 habitants supplémentaires : 2,2 = 5450 logements environ.

Le total des besoins pour 2020

La base de calcul du scénario démographique est la population de 2004 mais une mise à jour des besoins a été faite à partir des données sur les logements réalisés par commune entre 2004 et 2008, soit 2000 logements environ.

Le besoin total en logements d'ici 2020 est donc estimé à 4900 logements environ.

DETAIL DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE

Ventilation par commune :

Voir tableau ci dessous pour le détail par commune

A partir de l'objectif global de 70 000 habitants en 2020 et ses conséquences en termes de production de logements, un travail de ventilation a été effectué par commune en fonction de plusieurs paramètres :

- le profil socio démographique de la commune, et notamment l'évolution de la taille des ménages ces dernières années
- la place et le rôle de la commune dans l'agglomération : par exemple l'affirmation de Villemandeur comme 4ème pôle relais qui justifie un taux de croissance plus élevé
- le taux de croissance souhaité par les élus communaux
- le volume des zones à urbaniser restantes du POS : importantes réserves à mobiliser à Corquilleroy par exemple pour respecter l'objectif de limitation du mitage.

Un besoin total de logements liés à la croissance de la population et à la décohabitation (hors besoin lié au projet ANRU) a donc été calculé par commune, en déduisant les logements réalisés sur la période 2004-2008 à partir des données fournies par les communes.

Ce chiffre indicatif par commune a été converti en surfaces à urbaniser en appliquant un nombre de logements par hectare à chaque commune selon une logique de densité décroissante du cœur d'agglomération vers les communes périphériques, et en fonction de l'importance et du rôle des communes dans l'AME.

Pour permettre de s'adapter au marché (rétentions foncières notamment) et afficher clairement les futures zones à urbaniser de l'AME, le choix a été fait d'inscrire en réserves foncières à vocation d'habitat, soumises à modification ou révision du PLU pour être ouvertes, environ 40% de surface en plus par rapport aux besoins estimés en lien avec le scénario démographique.

Ce volume global de zones à urbaniser par commune a servi de base à la conception du zonage par commune, chacune ayant respecté « le quota » qui lui était imparti.

Scénario démographique, besoins en logements et foncier par commune

	Estimation Population fin 2003	Population nouvelle d'ici 2020	Population en 2020	Besoins en lgts nets 2008-2020	Rythme de *(Lgts/an)*	Densité *(lgts/ha)*	Foncier nécessaire(Ha) 1AU	2AU (50% suppl.)	Ensemble AU
Amilly	12 000	1 932	**13 932**	1 120	93	20	56,0	28,0	84,0
Cepoy	2 220	603	**2 823**	309	26	15	20,6	10,3	30,9
Châlette s/ L.	14 500	2 051	**16 551**	1 021	85	65	15,7	7,9	23,6
Conflans s/L.	359	45	**409**	7	1	10	0,7	0,4	1,1
Corquilleroy	2 180	1 480	**3 660**	457	38	15	30,5	15,2	45,7
Montargis	15 500	2 070	**17 730**	685	57	NC	0,0	*0,0*	0,0
Pannes	3 050	1 007	**4 057**	337	28	15	22,5	11,2	33,7
Paucourt	892	200	**1 092**	37	3	10	3,7	1,8	5,5
Villemandeur	6 000	2 500	**8 500**	890	74	25	35,6	17,8	53,4
Vimory	1 081	249	**1 336**	60	5	12	5,3	2,6	7,9
AME	**57 782**	**12 137**	**70 091**	**4 923**	**411**		**190,5**	**95,3**	**285,8**

Limiter l'étalement urbain afin d'éviter le mitage

Le choix a été fait de privilégier et mobiliser d'abord les espaces disponibles (libres ou renouvellement urbain) au sein ou en limite du tissu existant afin de ne pas aggraver le mitage sur le territoire, tout en laissant la possibilité aux constructions existantes isolées ou regroupées en hameaux d'évoluer de façon modérée (petite extension, travaux de rénovation ou réhabilitation), mais sans possibilité de réaliser de nouvelles constructions.

Il s'agit d'un choix cohérent avec les restrictions à l'urbanisation auxquelles est soumise l'AME du fait de l'absence de SCOT.

Harmoniser les conditions de constructibilité sur l'agglomération

Le POS manquait d'homogénéité dans les règles de constructibilité (COS, hauteur) d'une commune à l'autre, notamment lorsque le tissu urbain est continu et présente des caractéristiques similaires. Le choix a été fait d'harmoniser ces règles en fonction des types de tissus :

- Le cœur d'agglomération : Montargis, Châlette-sur-Loing, Villemandeur et Amilly.
- Les bourgs
- Le tissu pavillonnaire
- Les futures zones à urbaniser

Aider au maintien de la mixité sociale sur le territoire

Afin de remédier au déséquilibre important en matière de répartition des logements sociaux sur le territoire, l'AME fait le choix d'imposer un pourcentage de logements locatifs aidés dans toutes les futures zones à urbaniser à l'exception des communes de Châlette-sur-Loing et Montargis où ceux-ci sont concentrés, avec une logique inverse de déconcentration.(voir règlement : article L 21232-d du code de l'urbanisme)

Diversification de l'offre en logements

Les cibles privilégiées identifiées lors des ateliers de réflexion sont :

- Le locatif aidé, bien que déjà bien représenté, reste un objectif de l'AME en raison du profil de la population et du processus marqué de hausse des prix du foncier et de l'immobilier privé.
- L'accession, y compris sociale, à prix maîtrisé

- La rénovation et réhabilitation du bâti ancien, y compris pour effectuer des divisions de grands logements
- Développer une offre haut de gamme pour attirer davantage d'actifs très qualifiées et catégories supérieures peu présentes sur le territoire

1.4.2 - LES CHOIX EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE PATRIMOINES

L'eau et l'arbre, des piliers pour le développement de l'AME

L'eau est un élément fondamental de l'AME comme en atteste le nom dont elle s'est dotée en devenant communauté d'agglomération « Agglomération Montargoise Et rives du loing ». Le Loing et ses affluents, mais aussi ses canaux, ses plans d'eaux et ses mares sont à l'image de l'AME : ils font partie d'une même entité, mais prennent des formes et des identités différentes.
Cet attachement à l'eau a été rappelé lors des ateliers de PADD et ce de manière transversale à travers le développement économique via le tourisme, à travers le cadre de vie et la valorisation des espaces urbains, à travers la protection et la promotion du patrimoine naturel, enfin à travers le maintien du principe de diversité et de complémentarité des lieux où l'eau est présente (plans d'eau dédiés aux loisirs nautiques, réserve naturelle, etc.).
Parallèlement, des réflexions doivent être engagées pour aboutir à un schéma global d'aménagement de la vallée du Loing, en lien notamment avec la politique de développement touristique.
Ce choix inclut également la protection de la ressource en eau avec l'accompagnement de la mise en place de périmètres de protection autour des captages d'eau présents sur le territoire et la priorité accordée à l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles pour limiter les pollutions par ruissellement.
En matière d'assainissement, l'AME s'est engagée dans la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement.

L'arbre est un autre thème fort de la stratégie de développement de l'AME dans l'avenir et dans la continuité d'une politique engagée. Celle-ci a vocation à protéger les espaces boisés, mais aussi à les faire connaître et à donner une couleur particulière à l'identité du montargois. La promotion de l'arbre repose, sur le territoire communautaire, sur la protection des boisements (forêt domaniale, massifs boisés des bordures est et ouest de l'agglomération, etc.) mais aussi sur une politique supra-communautaire intégrant l'Arboretum des Barres tout proche, l'autoroute dite « de l'arbre » qu'est l'A77 dans son intégralité, le parc d'activités baptisé « Arboria », etc.

Promouvoir la qualité et la diversité des lieux de la vallée du Loing

- Protection de la vallée et des « poumons verts » qui la jalonnent
- Renforcer la vocation de loisirs liés à l'eau avec des complémentarités à mettre en œuvre et un secteur culturel à soutenir en priorité
- Valoriser le patrimoine industriel et le patrimoine lié à l'eau

Protéger les espaces naturels et agricoles

- Assurer une continuité écologique sur le territoire en maintenant le caractère naturel des vallées et en protégeant les principaux boisements répartis sur le territoire
- Veiller à la qualité paysagère des espaces traversés par les axes majeurs (zones d'activités, entrées d'agglomération).
- Pas de mitage des plaines agricoles et des abords des forêts par de nouvelles constructions, évolution maîtrisée de l'existant

Favoriser les économies d'énergie

- Rendre possible et promouvoir les constructions HQE et le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat individuel

1.4.3 - LES CHOIX EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

L'élaboration du Plan de Déplacements urbains (PDU) préalablement au PLU a permis d'organiser les débats et les prises de décisions dans ce domaine.

Les choix ont été confirmés au moment des débats sur le PADD et pris en compte dans la définition des orientations

- Des transports en commun densifiés et concentrés sur le cœur d'agglomération pour diminuer le trafic et les déplacements effectués en voiture particulière dans la zone urbaine dense
- Dans les espaces semi-ruraux, services de transports en commun (TC) uniquement sur demande parallèlement au ramassage scolaire.
- Politique de développement des modes doux avec notamment la mise en oeuvre d'un schéma directeur cyclable d'agglomération

- Le maintien d'une accessibilité de qualité aux pôles d'emplois et au centre-ville de Montargis pour les véhicules particuliers «utiles »
- La mise en oeuvre d'une véritable politique de stationnement au centre de l'agglomération, assortie d'un contrôle performant, favorisant les usagers "utiles" (résidents, visiteurs, clients) et offrant des alternatives attrayantes aux usagers de longue durée (pendulaires, …) ;
- La suppression du trafic de transit Poids Lourds en traversée de la zone urbaine dense
- Le maintien des voies ferrées existantes en direction des zones d'activités
- Le maintien du trafic fret sur les canaux en intégrant le transport fluvial dans une politique globale des transports ;
- Le développement du tourisme fluvial dans la vallée du Loing : valorisation des accès aux haltes fluviales, aux chemins de halage, développement des haltes fluviales, ... ;

1.4.5 - LES CHOIX EN MATIERE D'ECONOMIE

5.1. Un développement ambitieux et équilibré

Il a été décidé de poursuivre le développement de façon soutenu avec la création espérée de 4000 emplois dans les années à venir avec une répartition équilibrée :

- Poursuivre le développement d'Arboria appelée à devenir la principale zone d'activités de l'agglomération avec des conditions d'accès optimales. Certaines activités existantes dans d'autres zones de l'agglomération seront amenées à s'y installer ce qui libérera des emprises dans le cœur d'agglomération (par exemple à Châlette-sur-Loing)
- Extension limitée des zones d'activités existantes lorsque cela est possible dans de bonnes conditions d'accessibilité et sans créer de nuisances vis-à-vis des habitations : Antibes (Km 110) à Amilly, secteur de la gare à Montargis, zone de Corquilleroy, entrées de ville par la RNIL60 à Villemandeur
- Développement au sein du tissu urbain existant pour renforcer la mixité du tissu

5.2. Multiplier les coopérations avec le Gâtinais et le Giennois et renforcer ainsi le rôle structurant de l'AME dans son territoire élargi

5.3. Mettre en place des formations adaptées aux offres d'emploi

Le diagnostic a montré une certaine inadéquation entre l'offre et la demande sur le territoire, le choix a donc été fait de mettre en place des formations (supérieures et continues notamment) afin de répondre aux besoins actuels et à venir des entreprises locales (hôtellerie-restauration, bâtiment, services à la personne, mécanique, chimie.)

5.4. Miser sur le développement du secteur tertiaire

C'est le secteur tertiaire qui doit porter l'essentiel des créations d'emplois, car c'est un secteur sous-représenté et donc porteur de potentiels et nécessaire à la satisfaction de besoins des particuliers comme des entreprises (services aux entreprises, activités liées au tourisme et à la restauration, services à la personne, notamment à destination des personnes âgées, dans l'encadrement des jeunes, etc.). Par ailleurs, les emplois tertiaires ont la particularité de présenter une densité à l'hectare très supérieure aux autres secteurs d'activités. Ainsi à masse d'emploi égale, le foncier nécessaire est en environ 5 fois moins important. En outre, certaines activités spécifiques mises à part, (grandes surfaces commerciales, « plateaux » tertiaires), ces emplois prennent la forme de petites unités qui s'implantent de manière diffuse dans le tissu urbain existant. En cela, une part importante des emplois à créer ne se traduit pas par la sélection de terrains dédiés.

5.5. Encourager le maintien et l'excellence dans l'industrie

Secteur d'activité historique de l'agglomération, l'industrie doit être maintenue et encouragée afin de rester un secteur clé de l'économie locale.

Le choix se porte notamment sur le développement des formations en rapport (création d'une plate-forme technologique en appui du lycée à Villemandeur), d'une offre résidentielle pour les chercheurs, cadres… afin de favoriser leur implantation et celles des sièges sociaux ou autres sites stratégiques…

1.4.6 - LES CHOIX EN MATIERE DE CENTRALITES ET D'EQUIPEMENTS

6.1. Mise en place d'une organisation multipolaire à 4 échelles

- Un cœur d'agglomération à renforcer en matière de qualité urbaine (ZPPAUP notamment) et d'accessibilité
- Affirmation de Villemandeur comme 4ème pôle relais de l'AME : développer de l'offre résidentielle, accueil d'équipements importants

- Contrer l'affaiblissement des centres bourgs traditionnels (Cepoy, Pannes, Corquilleroy) : permettre l'implantation d'activités et équipements, croissance démographique pour apporter une nouvelle clientèle
- Maintien des bourgs ruraux espaces de respiration de l'AME : Conflans-sur-Loing , Vimory, Paucourt

6.1. Mettre en réseau et mailler les grands équipements et services

Répartition des grands équipements dans le cœur d'agglomération et mise en réseau pour plus d'efficacité.

Exemples :

- Relais des médiathèques en cours de construction, pôle sportif en projet à Villemandeur (en lien avec l'ANRU), centre social intercommunal
- Services à mettre en place (portage de repas aux personnes âgées).

3.2 - PRESENTATION DU ZONAGE ET JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES

3.2.1 ŔPRESENTATION DU ZONAGE

En vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, *« les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles et agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »*

La loi Solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont profondément remanié les outils réglementaires du PLU.
Au-delà du changement de dénominations des zones, c'est l'ensemble du dispositif réglementaire du PLU qui évolue. Cependant, les principes d'application restent inchangés. Les territoires couverts par le PLU sont divisés en zones et en secteurs et à chaque zone correspond une partie du territoire pour laquelle des dispositions réglementaires spécifiques (définies au règlement du PLU) sont applicables à tous projets de constructions ou de travaux.

Le zonage du PLU se fonde sur une évolution du zonage du POS avec les mises à jour et les changements imposés par les évolutions législatives et la nécessaire cohérence avec le PADD.

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire en **4 types de zones** distinctes à laquelle correspond un règlement d'occupation des sols de 14 articles :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles et forestières (N)

L'analyse du Plan d'Occupation des Sols de l'AME a révélé une multiplication des secteurs dans chacune des zones. Si cette sectorisation permettait de tenir compte des particularismes de chacune des communes, elle pouvait poser des problèmes de lisibilité de l'écriture réglementaire.

Le PLU opte pour une autre méthode d'écriture réglementaire permettant, tout en maintenant les grandes spécificités de chaque commune, d'affirmer, davantage qu'au POS, la démarche intercommunale. Un travail de refonte de l'ensemble du règlement a été effectué dans le cadre du PLU.

Le règlement a été conçu comme un outil commun à l'ensemble des villes et quartiers de l'agglomération montargoise.

Sur la base des grandes zones définies par le PLU, les spécificités de chacune des communes et de leurs quartiers sont restituées par la déclinaison en indices. Ces indices permettent, en zones urbaines et à urbaniser, d'adapter la réglementation aux constructions existantes et de traduire les projets urbains. Ce système d'indices permet d'édicter des règles communes pour l'ensemble du territoire de l'agglomération sans gommer les spécificités identitaires de chacune des communes qui la composent.

Les indices permettent d'ajuster finement la réglementation à l'existant et aux projets portés par le PLU concernant les règles :

- d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6),
- d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)
- d'emprise au sol (article 9),
- de hauteur maximale des constructions (article 10),
- de coefficient d'occupation du sol (article 14).

Le règlement du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, la diversité des formes et fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il intègre les nécessaires évolutions des constructions existantes, définit les règles de construction des zones d'urbanisation future et protège les zones agricoles et naturelles.
L'affectation des différents zonages sur le territoire de l'agglomération permet de conforter les vocations et caractéristiques morphologiques existantes dans les sites urbains constitués, mais aussi d'inscrire et de permettre à certains sites, notamment les sites de renouvellement urbain, d'évoluer et de se transformer.
Il est conçu comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine, de mise en œuvre du projet de développement exposé au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Tableau de synthèse de l'évolution des grandes zones du POS au PLU

	POS	PLU	Les Textes	Zones concernées
Zones Urbaines *article R 123-5 du code de l'urbanisme*	U	U	*« Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »*	Zone constructible desservie par les réseaux
Zones à Urbaniser *article R 123-6 du code de l'urbanisme*	NA	AU	*« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation »* *L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera :* *. soit au rythme de la réalisation des équipements dans les conditions définies par le règlement et le PADD* *. soit ultérieurement à l'occasion d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme »*	Zone AU qui a vocation à être aménagée sous l'égide du PLU en cours . Zone AU à aménager après évolution du PLU
Zones Agricoles *article R 123-7 du code de l'urbanisme*	NC	A	*« Les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »*	Zone agricole protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique .Zones d'implantation des services publics ou d'intérêt collectif.
Zones naturelles *article R 123-8 du code de l'urbanisme*	ND	N	*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.* *En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.* *En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».*	Zone de protection paysagère Zone forestière Secteurs où peuvent être autorisées des constructions, sous réserve de prévoir leurs modalités d'intégration paysagère.

3.2.1.1 – Les zones urbaines

Les zones U ont peu changé avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

Elles couvrent à la fois l'ensemble des territoires urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

A l'exception des secteurs d'activités économiques et des grands équipements, les zones urbaines apparaissent comme l'espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale tout en privilégiant une diversification économique et commerciale.

Elles se subdivisent en plusieurs zones pour :

- Correspondre à la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur caractère mixte,
- Marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, caractère architectural de l'occupation du sol.

Le territoire urbanisé se décline en neuf zones urbaines :

- Six zones à vocation mixte accueillant principalement des habitations :
  - La zone UM (UMA, UMA1, UMA2) est spécifique au tissu resserré des centres, la zone UMB couvre le tissu pavillonnaire de l'agglomération,
  - L'intégration des zones d'aménagement concertées dans le PLU a conduit, dans certains cas, à la création des zones spécifiques US, UR et UT reprenant en partie les particularités inscrites dans les règlements d'aménagement de zone,
  - La zone UP est propre au projet de renouvellement urbain de la zone du Plateau.
- Deux zones à vocation d'activités : UA et UC.
- Une zone dédiée à l'accueil des équipements : UE.

Afin de respecter les spécificités des tissus urbains et notamment les caractéristiques morphologiques du bâti (implantation des constructions, hauteurs, densité), chaque zone urbaine, à l'exception des zones UP, UR, US, et UT, est précisée par des indices identifiés sur le plan de zonage et dont la signification est indiquée dans le règlement de zone.

La zone UA

Description :
La zone UA est une zone urbaine « spécialisée » à vocation d'activités économiques. Elle est dédiée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux.
Elle comprend un secteur UAm, spécifique aux terrains militaires.

Correspondance POS/PLU :
La zone UA du PLU correspond aux zones UI du POS de l'AME et de Vimory accueillant des constructions destinées à l'industrie et aux zones à urbaniser du POS à vocation économique aujourd'hui bâties. L'indice m était déjà utilisé au POS pour les terrains militaires (UIm).

Objectifs et principes réglementaires :

- Maintien du principe de spécialité de la zone en n'autorisant que les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence sur les lieux est indispensable et l'évolution des habitations existantes sur la zone,
- Reprise des dispositions du POS adaptées aux caractéristiques de la zone,
- Favoriser l'intégration paysagère des constructions.

La zone UC

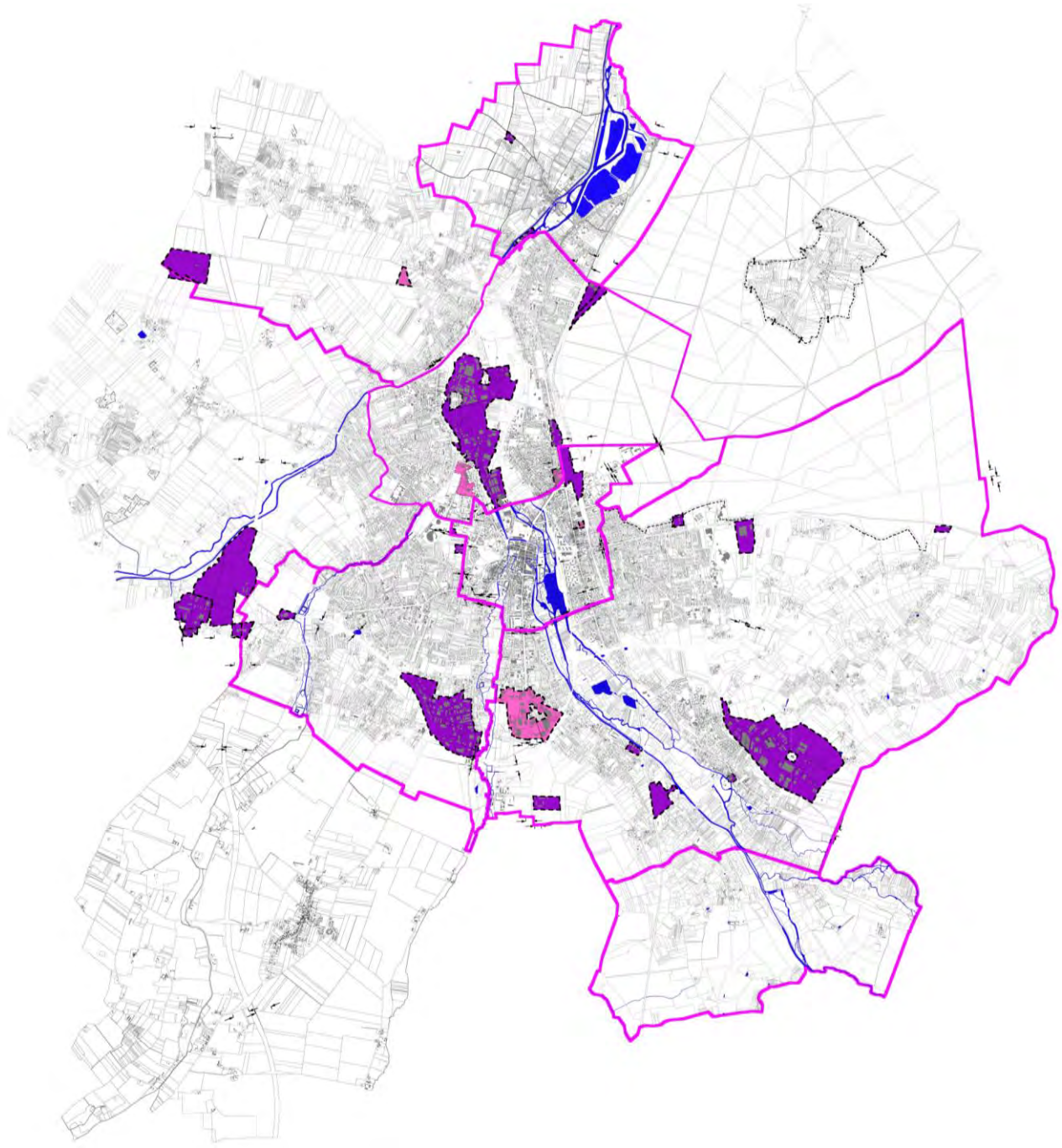
Description :
La zone UC est une zone urbaine « spécialisée » à vocation commerciale, artisanale, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

Correspondance POS/PLU :
Cette zone dédiée aux activités commerciales n'existait pas au POS, elle est introduite par le PLU. Sont classées en zone UC, les zones ne comportant pas d'activités industrielles classées en zone UI au POS de l'AME.

Objectifs et principes réglementaires :

- Affirmer le principe de spécialité de la zone,
- Adapter le règlement aux caractéristiques de l'activité commerciale,
- Favoriser la qualité paysagère de cette zone et leur bonne insertion dans un tissu composé principalement d'habitation.

Carte zones UA, UT (violet) et UC (rose)



La zone UE

Description :

La zone UE est spécifique aux équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que certaines fonctions qui leur sont liées, telles que logements de gardiens, de personnels… Les sites d'équipements sont de différentes natures : sportive, scolaire, culturelle, administrative… Cette zone regroupe les sites d'équipements, qui couvrent souvent de vastes emprises. L'ensemble des équipements n'est pas compris dans cette zone, dans la mesure où certains, de moindre importance, s'insèrent dans le tissu bâti.

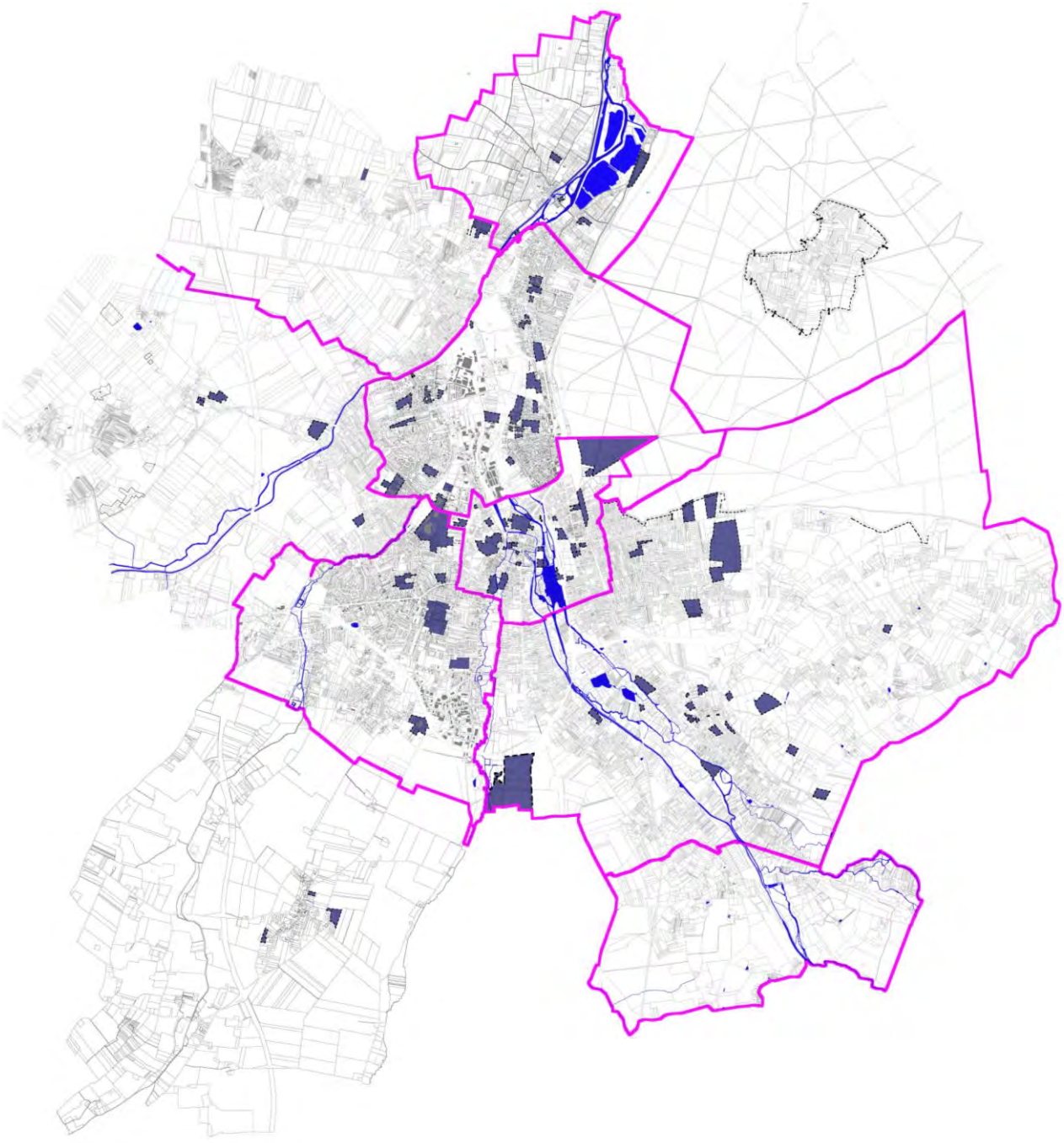
Correspondance POS/PLU :

La zone UE, dédiée aux équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif, n'existait pas aux POS de l'AME et de Vimory, elle est créée par le PLU. Ces équipements étaient classés aux POS comme le tissu bâti qui leur était limitrophe.

Objectifs et principes réglementaires :

- Adapter le règlement aux besoins spécifiques de ces équipements par une simplification des règles qui leur sont applicables,
- Favoriser l'intégration de ces équipements dans le tissu urbain environnant.

Carte zone UE



La zone UM

Description :

La zone UM correspond aux centres des villes et bourg, organisés en noyau dense, de certaines communes de l'AME, mais aussi aux zones de construction relativement denses, caractérisées par un bâti à l'alignement ou proche de l'alignement.

Cette zone est destinée à l'habitat pour l'essentiel mais aussi aux activités compatibles avec la vocation d'habitat.

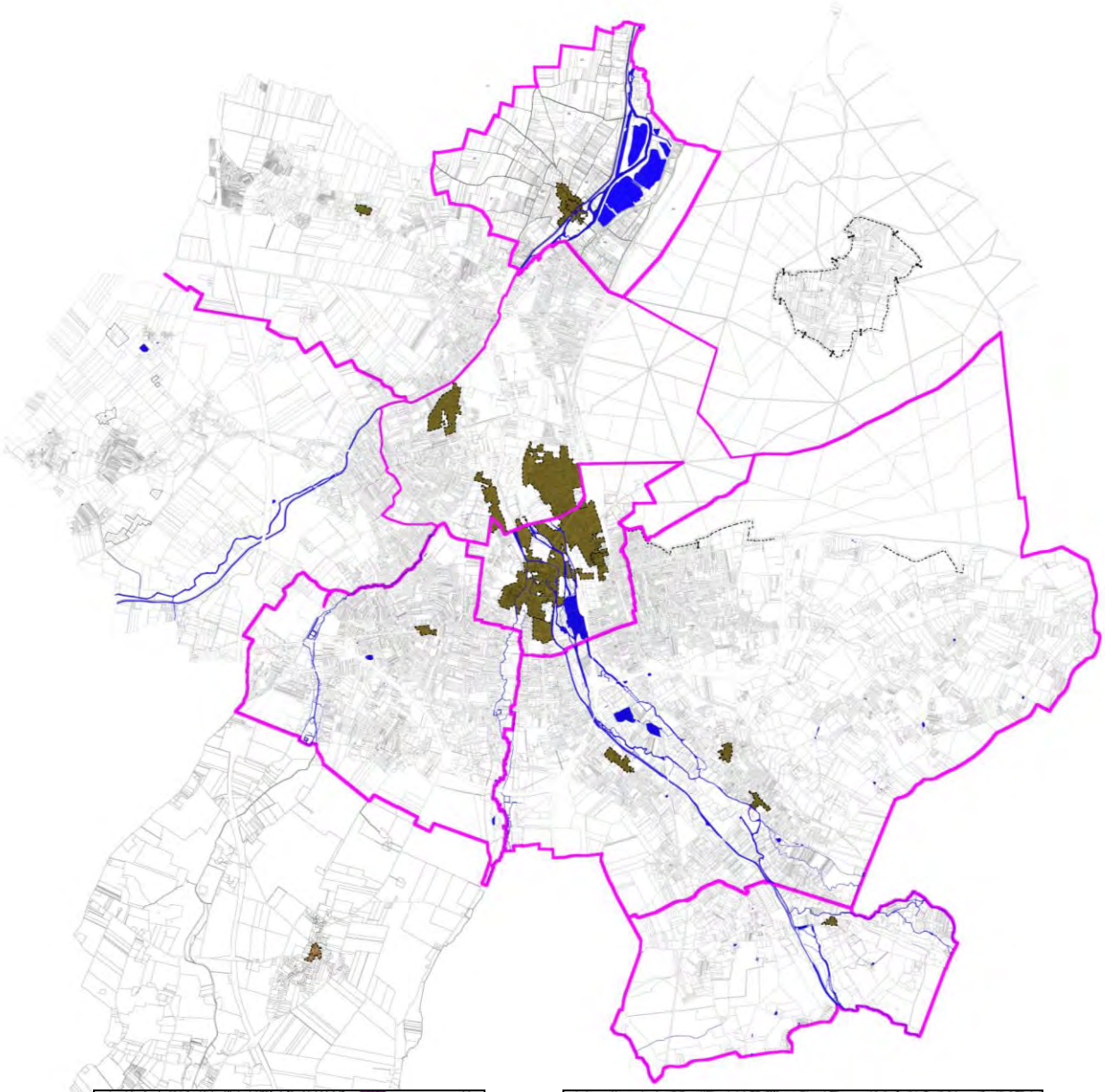
Correspondance POS/PLU :

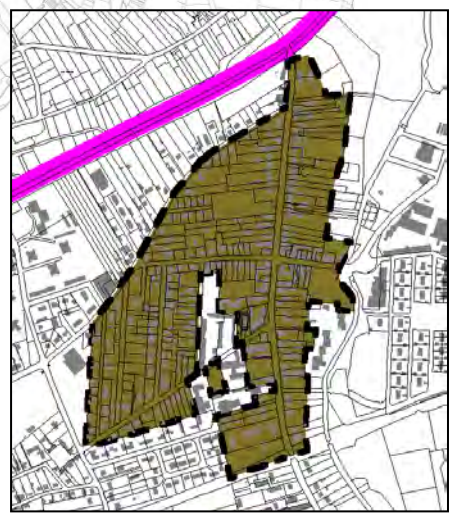
La zone UM du PLU reprend le périmètre de la zone UA du POS de l'AME, la zone UA de Vimory et le centre-ancien de Conflans-sur-Loing. S'y ajoutent les zones du POS caractérisées par un tissu urbain dense et des implantations à l'alignement ou proches de celui-ci (zone UB et secteur UCd du POS de l'AME).

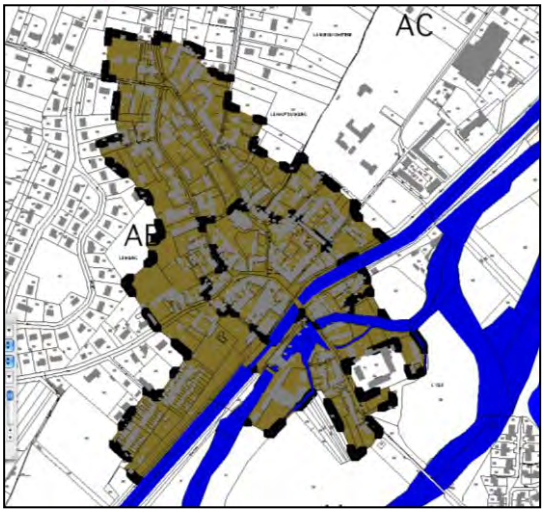
Objectifs et principes réglementaires :

- Respecter les caractéristiques du tissu urbain, la forme traditionnelle et les spécificités des centres,
- Affirmer le principe de mixité des fonctions par la possibilité de réaliser des constructions à usage d'habitation, d'activités, de commerces et des équipements publics pour maintenir et développer les lieux de vie et d'emploi. Toutefois, la volonté de préserver l'habitat dans cette zone est affirmée par l'interdiction des installations créatrices de nuisances incompatibles avec les fonctions résidentielles,
- Maintenir et développer une urbanisation dense en favorisant la densité du bâti par un COS volontariste
- Maintenir la cohérence de la morphologie urbaine (front bâti structurant l'espace public) par les principes de construction à l'alignement et en continuité. Ces règles sont modulées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines pour une meilleure cohérence au sein de la zone. Des règles de hauteur relative, permettant de moduler la hauteur maximale autorisée en fonction de la largeur de la voirie, permettent d'assurer la cohérence entre le tracé de l'espace public et l'organisation du bâti.
- Augmenter la densité définie au POS pour rationaliser la consommation foncière.

Carte zone UM (UMA-UMA1-UMA2)







La zone UMB

Description :

La zone UMB est la zone urbaine la plus répandue sur le territoire de l'AME. Cette zone est à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation, mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de ces quartiers.

Correspondance POS/PLU :

La zone UMB regroupe des zones à vocation principale d'habitat aux caractéristiques diverses : habitats pavillonnaires, individuels groupés, collectifs, secteurs de hameaux… Dans cette zone, les constructions sont, de manière générale, implantées en retrait de la voirie et des espaces publics.

La zone UMB comprend les zones UC, UD et UE du POS de l'AME, à l'exception du secteur UCd, mais aussi les zones UB et UC du POS de Vimory. Ont également été classés en zone UMB les secteurs bâtis (en dehors du centre-bourg) de la commune de Conflans-sur-Loing.

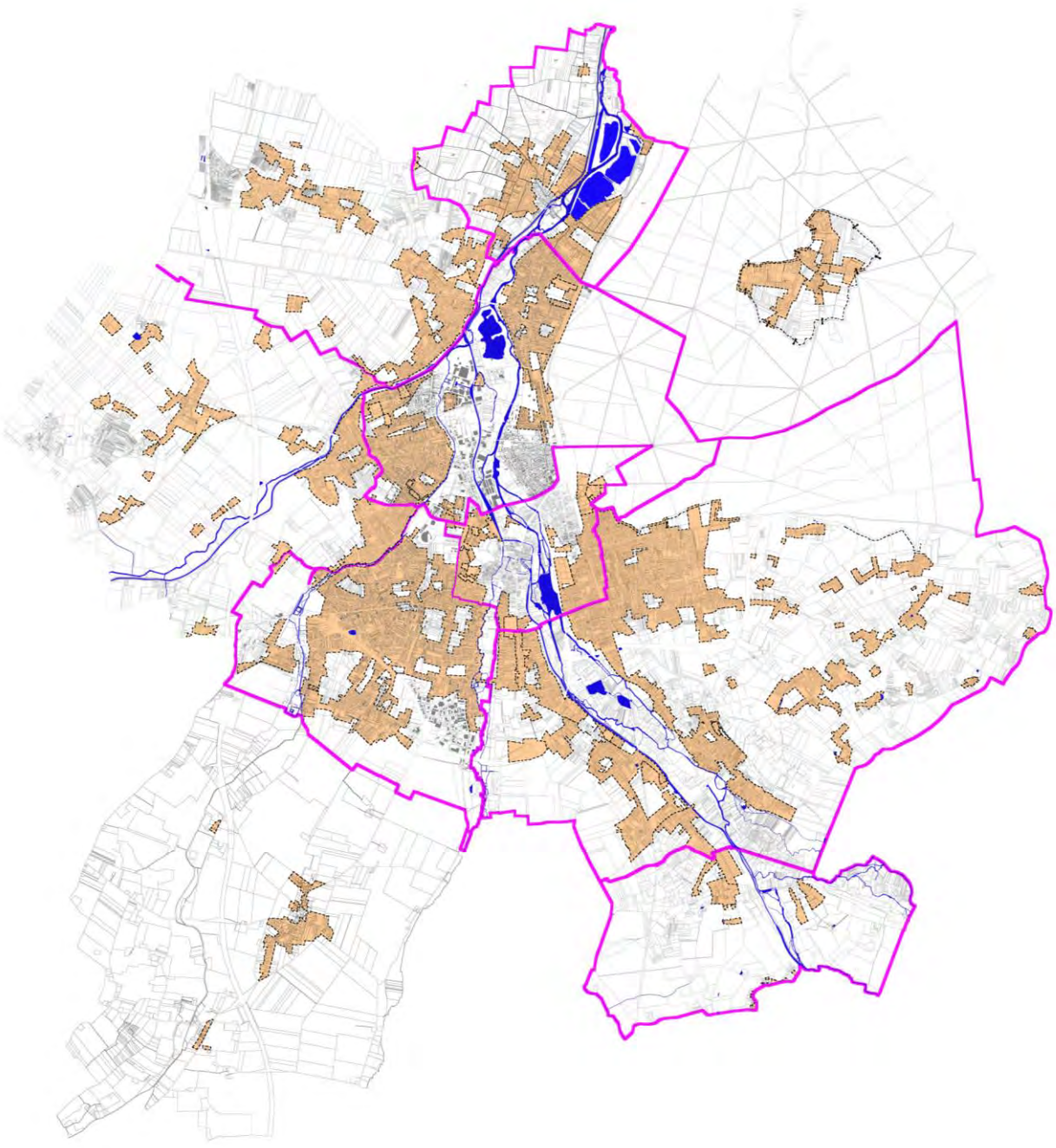
Le zonage et le règlement du POS étaient caractérisés par une multiplicité de zones et secteurs à vocation principale d'habitat. La zone UMB du PLU regroupe l'ensemble de ces zones (à l'exclusion de celles dédiées aux centres bourgs), le règlement est adapté aux caractéristiques des différents quartiers par le système des indices.

Le POS prévoyait un zonage urbain UE spécifique pour les zones de hameaux. Le PLU ne crée pas de zone spécifique aux tissus de hameaux.

Dès lors que les hameaux étaient classés en zone urbaine au POS, ils sont intégrés en zone urbaine UMB au PLU, les règles spécifiques, notamment concernant la densité, sont conservées grâce au système des indices. Les périmètres de ces hameaux ont été strictement repris au PLU, les nouvelles constructions y sont donc admises.

Ces principes de zonage répondent aux objectifs du PADD visant à limiter l'étalement urbain des hameaux tout en permettant une densification modérée des secteurs déjà bâtis ou/et classés en zone U au POS. En revanche, les constructions situées en zone naturelle ou agricole au POS font l'objet au PLU d'un zonage en secteur Nh, qui permet de préserver le caractère des lieux tout en admettant une extension mesurée des constructions, sans autoriser la réalisation de nouvelles constructions principales.

Carte zone UMB



Objectifs et principes réglementaires :

- Conserver les caractéristiques et les spécificités du tissu bâti de chaque quartier et permettre l'évolution des sites appelés à se transformer,
- Perpétuer la mixité des fonctions dans cette zone en autorisant dans le respect de la vocation résidentielle de la zone, les constructions et installations à usage de commerces, de bureaux et d'artisanat,
- Conserver les spécificités propres à chacun des quartiers composant la zone, pour ne pas aboutir à une uniformité du bâti,
- Permettre une diversité architecturale au sein de la zone pour éviter un tissu indifférencié et veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager.

La zone UP

Description :

La zone UP est spécifique au projet urbain du Plateau, situé sur les communes de Châlette-sur-Loing, Montargis, et Villemandeur.

Le périmètre correspond au périmètre de projet défini par les études de projet urbain. Compte tenu de la spécificité du projet, il a été décidé de lui affecter un zonage spécifique permettant de mieux traduire le parti d'aménagement.

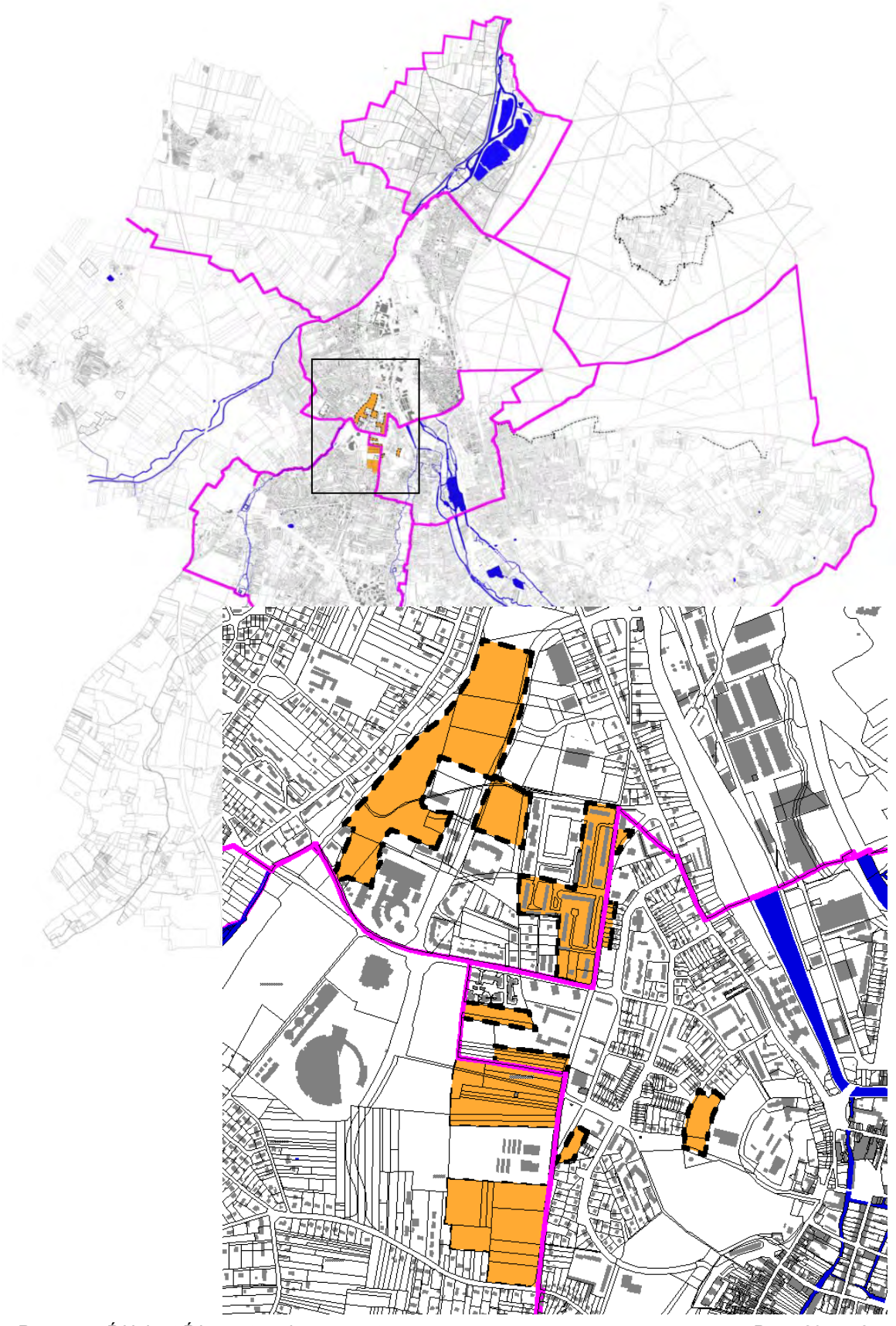
Correspondance POS/PLU :

La zone UP n'existait pas au POS, elle est créée par le PLU pour intégrer les spécificités du projet urbain du Plateau.

Objectifs et principes réglementaires :

- Permettre la réalisation du parti d'aménagement propre à ce secteur de renouvellement urbain

Carte zone UP



La zone UR

Description :

La zone UR est spécifique au quartier des Terres Blanches de la commune d'Amilly. Elle est composée de trois secteurs :

- Le secteur URA, qui concerne les terrains situés autour de la rue du Mail, du Boulevard Mendès France et des places des Terres Blanches et de l'Eglise.

  Il comprend un sous-secteur URA1, plus spécifique au secteur situé de part et d'autre du Boulevard Mendès France, admettant une hauteur et une densité plus faibles que dans le reste du secteur.

- Le secteur URB couvre les terrains situés de part et d'autre de la rue Charlie Chaplin et est délimité au sud par la rue des Terres Blanches et au nord par la rue Lino Ventura.

- Le secteur URC est spécifique au secteur traversé notamment par les rues Jean Moulin, Pierre Brossolette et Gérard Philippe.

  Il comprend un sous-secteur URC1, dont la réglementation spécifique vise à affirmer l'intersection des rues Gérard Philippe et Lino Ventura.

Correspondance POS/PLU :

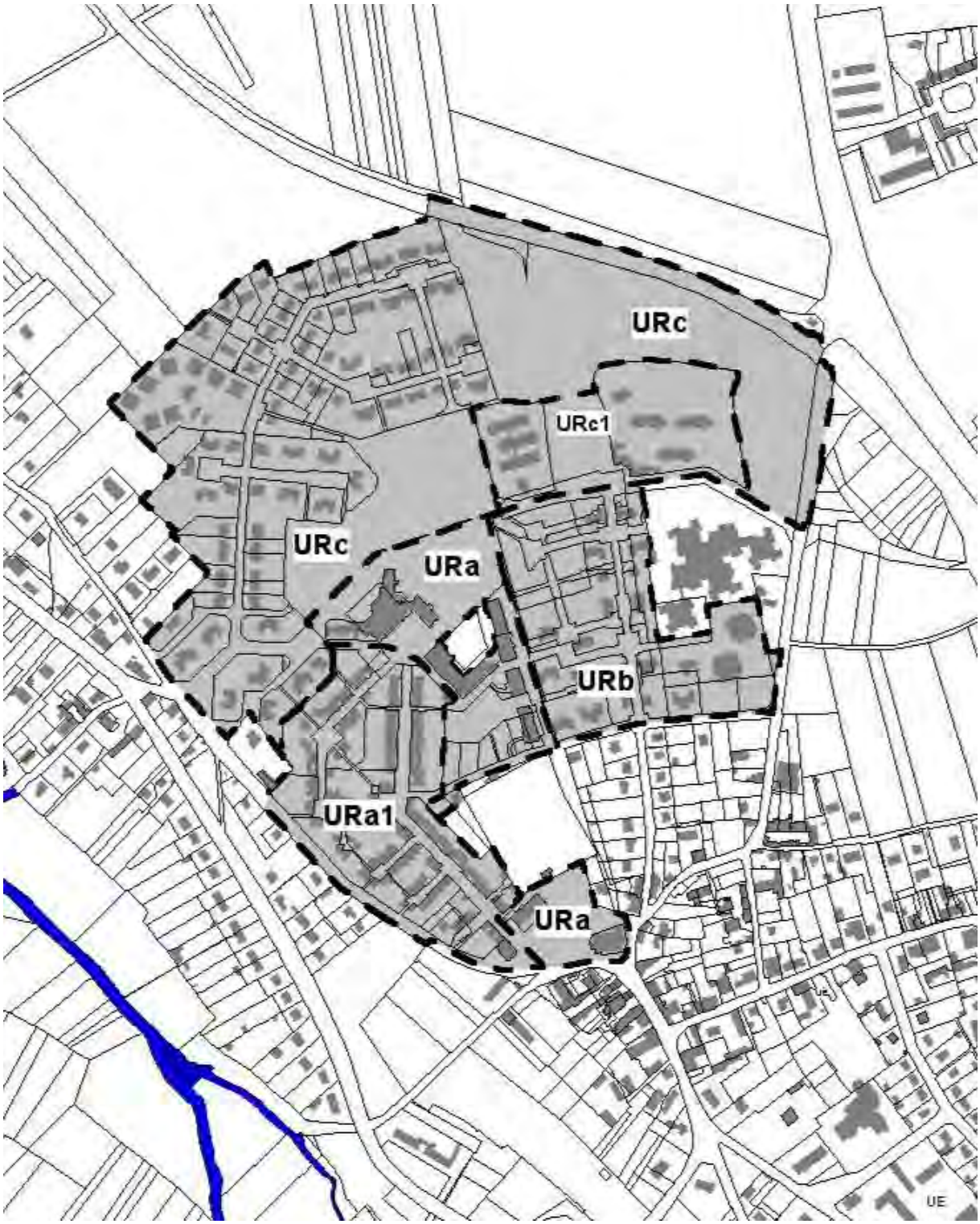
La zone UR correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté des Terres Blanches dans le cadre de laquelle a été réalisé l'aménagement de ce secteur.
Ce secteur n'était pas couvert par le POS mais par le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC. En application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le PLU couvre l'intégralité du territoire intercommunal et contient les règles relatives ce site.

Objectifs et principes réglementaires :

- Affirmer le principe de mixité des fonctions par la possibilité de réaliser des constructions à usage d'habitation, d'activités, de commerces et des équipements publics pour maintenir et développer les lieux de vie et d'emploi. Toutefois, la volonté de préserver l'habitat dans cette zone est affirmée par l'interdiction des installations créatrices de nuisances incompatibles avec les fonctions résidentielles,

- Définir des règles permettant le maintien des caractéristiques du quartier et de ses différentes composantes.

Carte zone UR



La zone US

Description :

La zone US est spécifique au secteur de l'Hôpital à Montargis, situé entre la rue Jean Jaurès et le canal du Loing.

Correspondance POS/PLU :

Ce site a été aménagé dans le cadre d'une procédure de ZAC. Le PLU porte, à la différence du POS, sur les terrains du secteur de l'hôpital. Il crée la zone US, spécifique à ces terrains et définit les règles qui y sont applicables.

Objectifs et principes réglementaires :

- Assurer une mixité urbaine en autorisant aussi bien les habitations que les activités compatibles avec la présence de logements.
- Définir des règles correspondant aux caractéristiques du bâti existant et inscrivant ce quartier dans la continuité du tissu environnant.

La zone UT

Description :

La zone UT correspond aux terrains de la zone d'activités d'Arboria 1 située sur la commune de Pannes

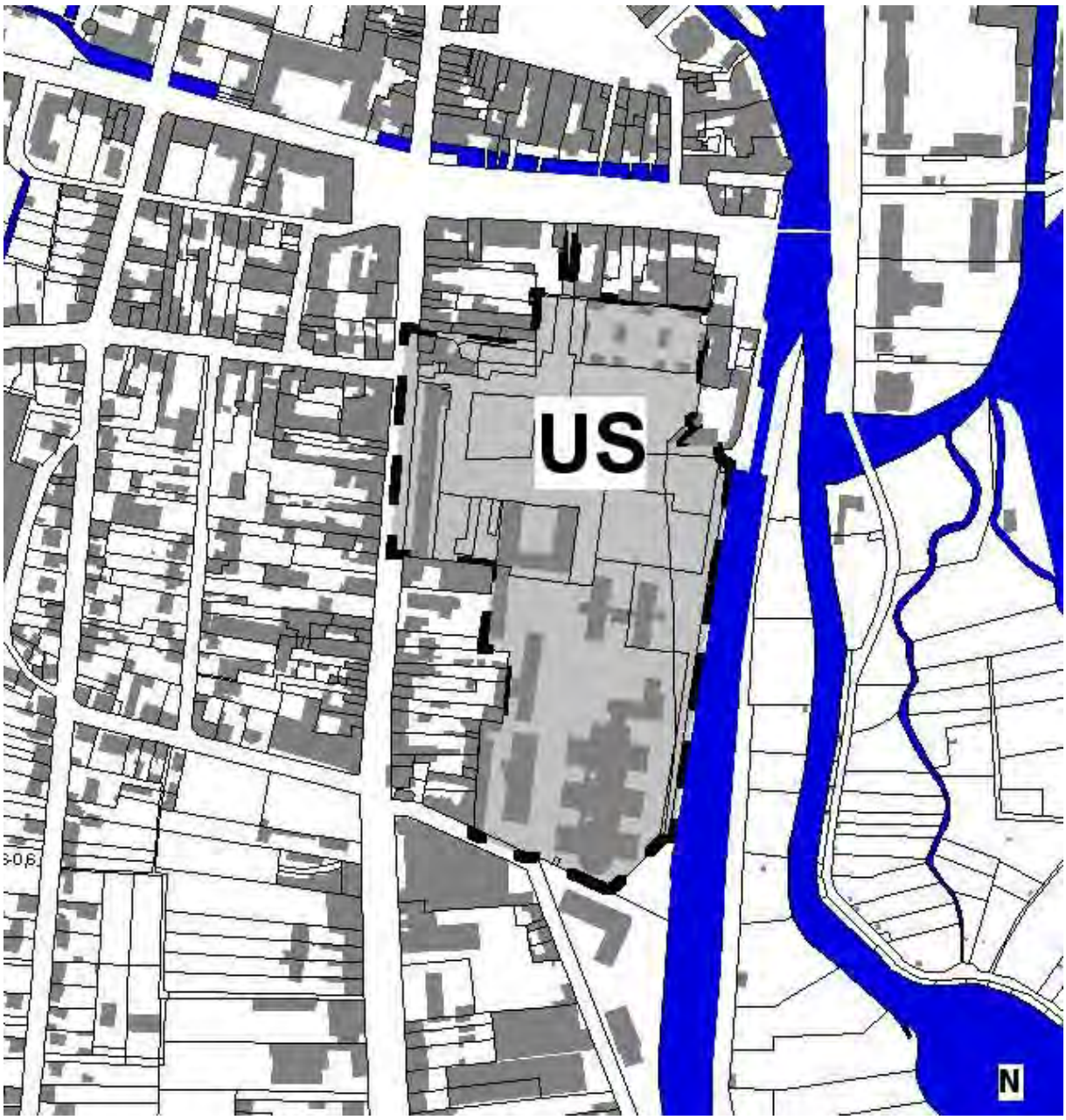
Correspondance POS/PLU :

La zone d'activités d'Arboria a été aménagée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté Arboria I. Dans le cadre du PLU, une zone UT est créée pour intégrer les particularités de cette zone d'activités.

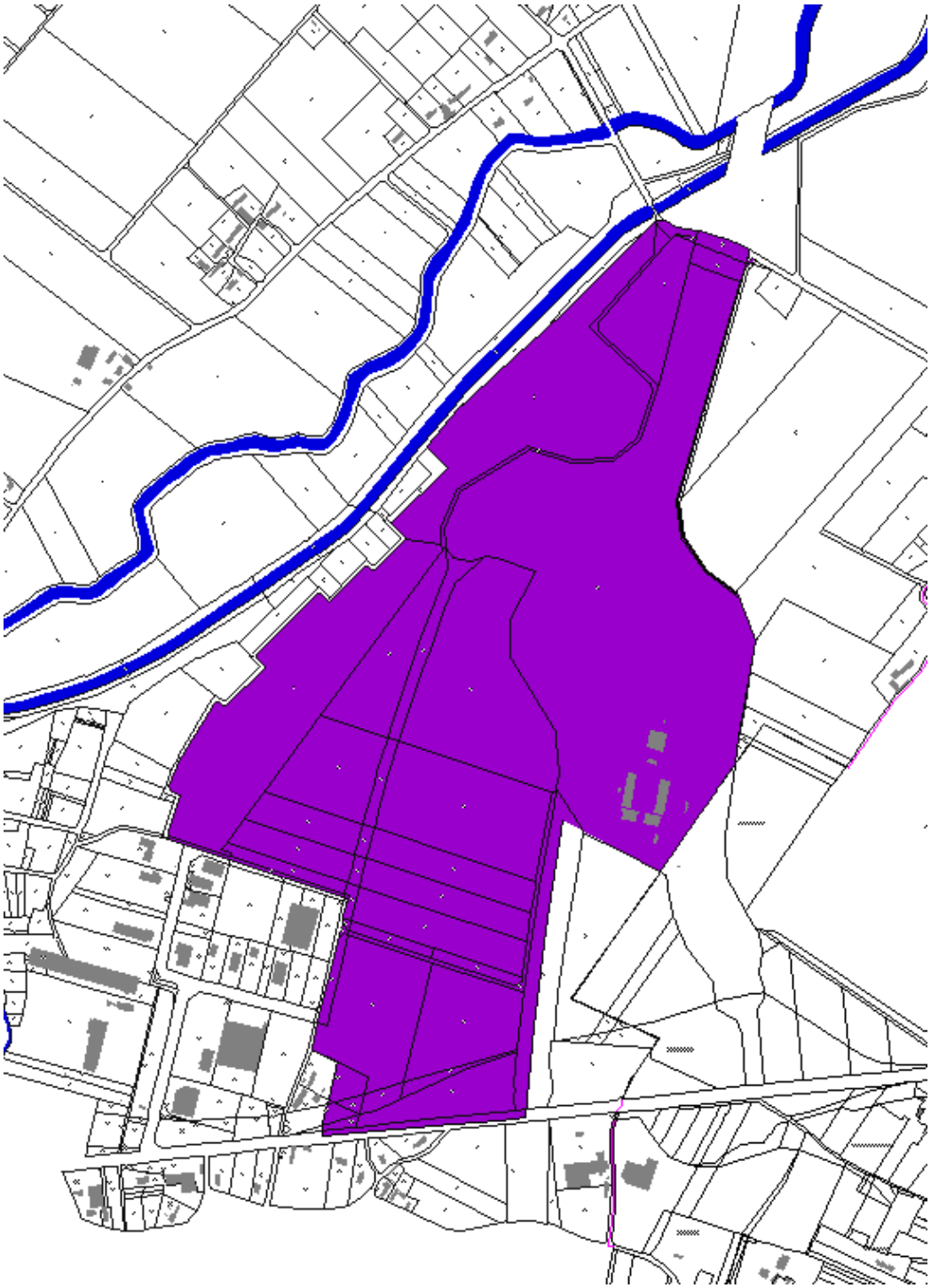
Objectifs et principes réglementaires :

- Affirmer le principe de spécialité de la zone
- Assurer le respect des spécificités du site tant en matière d'aspect de constructions que concernant les espaces libres et plantations.

Carte zone US



Carte zone UT



3.2.1.2 – Les zones à urbaniser

L'appellation et la définition des zones à urbaniser ont été modifiées dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, avec le passage du POS en PLU.

En vertu de l'article R. 123-6 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser, dites AU, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Le Code de l'urbanisme y distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

- **Les zones 1AU** sont destinées à être urbanisées à court terme, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Les zones 2AU** regroupent les secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen ou long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU se fera dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Les zones à urbaniser constituent les principaux sites de développement et d'évolution de l'agglomération. Conformément aux orientations du PADD qui visent à structurer les extensions de la zone agglomérée, le PLU a veillé à ce que les zones à urbaniser soient situées en continuité des tissus urbains existants Leur urbanisation doit, en s'appuyant sur la trame des équipements existants, contribuer à compléter et finaliser la logique de développement urbain engagée.
L'urbanisation des zones à urbaniser et des terrains libres existants en zone urbaine doit permettre de répondre aux objectifs d'accroissement démographique et d'offres en emploi et équipements définis par le PADD.
Les besoins en foncier pour accueillir le développement économique et démographique de l'agglomération projeté ont été ventilés entre les communes en faisant supporter davantage le poids de l'urbanisation future, comme le prévoit le PADD, sur les communes du cœur d'agglomération (Montargis, Châlette-sur-Loing, Amilly et Villemandeur). Dans les autres communes, l'objectif affirmé par la PADD vise au renforcement des centres bourgs.

Les zones 1AU se subdivisent en quatre zones pour correspondre à la vocation dominante des tissus urbains :

- une zone à vocation dominante résidentielle : 1AUM
- trois zones à vocation d'activités : 1AUA, 1AUC et 1AUT
- une zone dédiée à l'accueil des équipements : 1AUE.

Pour permettre une évolution du tissu urbain cohérente avec l'existant, chaque zone 1AU, à l'exclusion de la zone 1AUE, est précisée par des indices identifiés sur le plan de zonage et dont la signification est indiquée dans le règlement de zone.

Les zones 2AU, qui permettent de compléter les besoins en disponibilité foncière de l'agglomération, **se subdivisent en deux zones** :

- une zone à vocation dominante résidentielle : 2AUM.
- une zone dédiée à l'accueil des équipements : 2AUE.

La localisation des zones à urbaniser a été déterminée en fonction des orientations du PADD qui indique que l'extension urbaine doit être réalisée en priorité sur les terres agricoles fragilisées et bénéficiant de l'offre urbaine la plus riche (équipements, commerces, réseaux…).

Les zones 1AU

La zone 1AUA

Description :

La zone 1AUA est spécifique aux futures zones d'activités économiques. Pourront y être implantées, à condition que les équipements nécessaires aient été réalisés, des activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux et les constructions et installations qui leur sont liées.

Correspondance POS/PLU :

La zone 1AUA reprend les périmètres des zones 1NAi du POS, qui ne sont pas encore bâties. Elle couvre également les sites appelés à accueillir le développement économique de l'agglomération et des communes : secteur de la gare à Montargis, extension de la zone d'activités de Villemandeur en direction de Vimory au sud de la RNIL60.

Objectifs et principes réglementaires :

- Imposer une ouverture à l'urbanisation de chaque zone dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou opérations soumises à permis valant division sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- Promouvoir un développement urbain en continuité des zones bâties existantes,

- Affirmer le principe de spécialité de la zone, en ne permettant que les constructions et installations liées à la vocation de la zone,
- Adapter le règlement aux besoins spécifiques des occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone, en cohérence avec les zones d'activités existantes,
- Assurer l'intégration des nouveaux espaces urbanisés en garantissant des transitions qualitatives avec les espaces agricoles, naturels et bâti situés à ses abords.

La zone 1AUC

Description :

La zone 1AUC est spécifique aux sites de développement des activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier des communes. Elle concerne l'extension de la zone d'activités existante d'Amilly le long de la RNIL60 et l'extension de la zone artisanale de Corquilleroy

Correspondance POS/PLU :

La création de la zone 1AUC, qui couvre les secteurs appelés à accueillir une urbanisation à vocation d'activités, en excluant la possibilité pour des installations industrielles de s'installer dans ces sites, répond à l'objectif du PADD visant au développement de l'offre commerciale sur l'agglomération.

Objectifs et principes réglementaires :

- Imposer une ouverture à l'urbanisation de chaque zone dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou d'opérations soumises à permis de construire valant division sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- Admettre, pour les zones couvertes par une orientation d'aménagement, qui définit les grands principes de l'urbanisation de la zone, que la zone 1AUC soit urbanisée dans le cadre de constructions soumises à permis de construire.
- Affirmer la vocation spécifique de cette zone à vocation économique,
- Adapter le règlement aux caractéristiques des activités autorisées sur la zone (commerces, artisanat, bureaux…),
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions et la transition avec les zones résidentielles, naturelles et agricoles.

La zone 1AUT

Description :

La zone 1AUT est destinée à accueillir l'extension de la zone d'activités Arboria. Elle est située sur les communes de Pannes et de Villemandeur, en continuité de la zone d'activités existante, à l'est de l'A77 et au nord de la RNIL60.

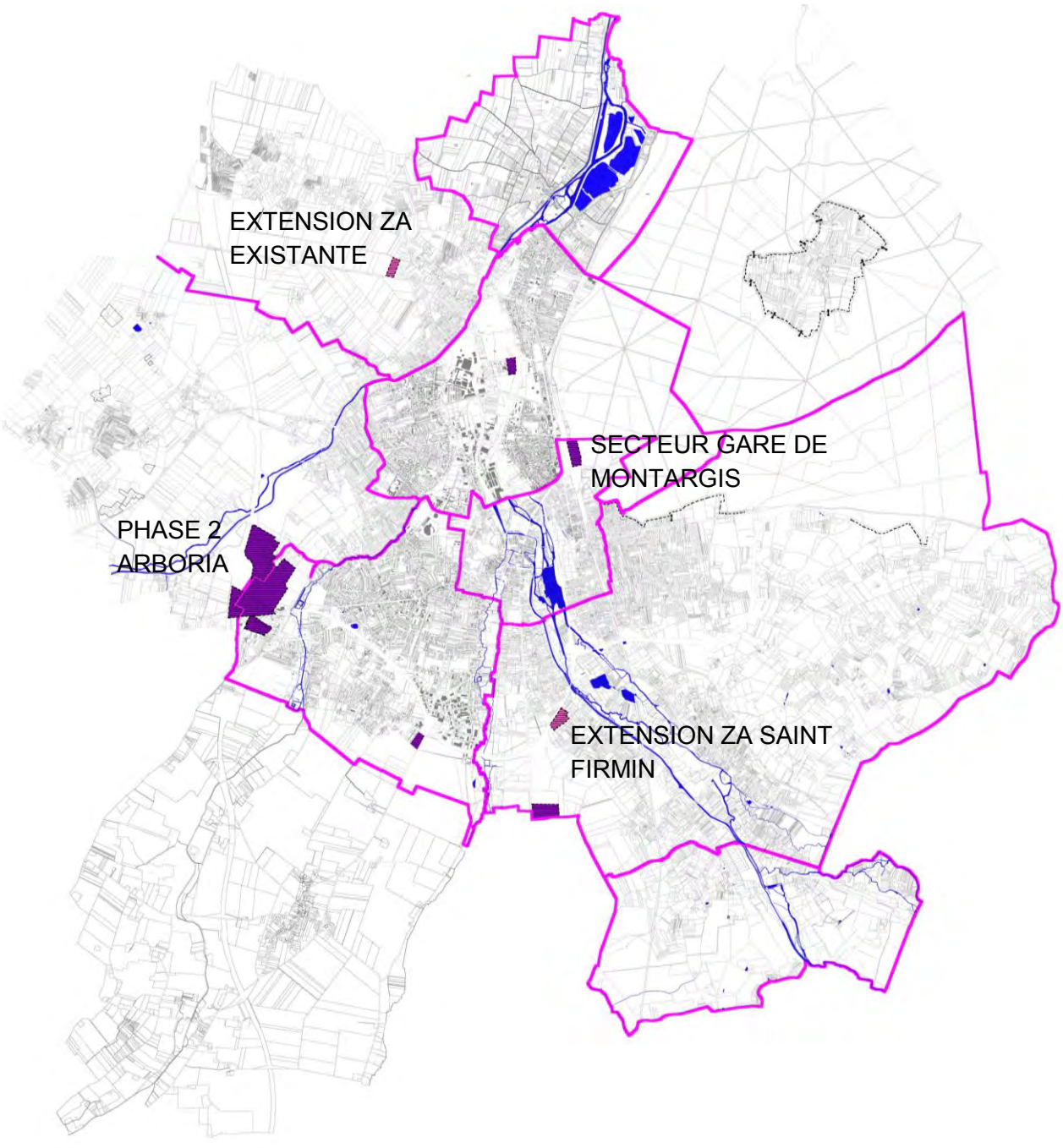
Correspondance POS-PLU :

L'extension future de la zone d'activités d'Arboria était classée en zone 2NAi au POS, zone à urbaniser à vocation d'activités nécessitant une évolution du document d'urbanisme pour être urbanisée. Au PLU, la zone 1AUT est créée, elle permet l'urbanisation des terrains à court ou moyen terme et reprend les caractéristiques de la zone d'activités existante.

Principes réglementaires :

- Imposer une ouverture à l'urbanisation de chaque zone dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou opérations soumises à permis de construire valant division sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- Permettre un développement économique de la zone s'inscrivant dans la continuité de la zone d'activités Arboria existante.
- Affirmer le principe de spécificité de la zone, en admettant les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire.

Carte zones 1AU, 1AUC et 1AUT à vocation d'activités



La zone 1AUE

Description :

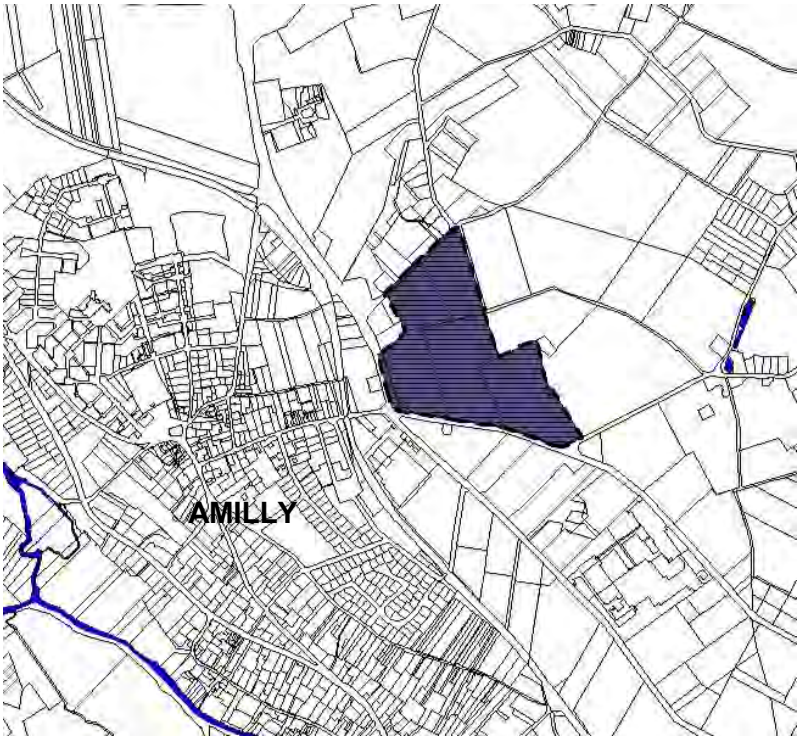
La zone 1AUE est destinée aux futurs équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle ne vise qu'une seule zone située à l'Est du bourg d'Amilly et constitue l'extension d'une zone d'équipements existante.

Correspondance POS/PLU :

La zone 1AUE n'existait pas dans le cadre du POS, elle est créée par le PLU. Elle permet d'identifier les zones futures d'équipements des communes et de permettre, comme l'envisage le PADD, l'accueil d'équipements nouveaux d'envergure intercommunale.

Objectifs et principes réglementaires :

- Autoriser une ouverture à l'urbanisation de chaque zone dans le cadre de constructions ou d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou opérations soumises à permis de construire valant division foncière, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- Adapter le règlement aux besoins spécifiques des équipements (hauteur, implantations…) tout en assurant leur insertion dans leur environnement.



La zone 1AUM

Description :

La zone 1AUM est destinée à accueillir une urbanisation mixte à vocation principale résidentielle. Pourront y être implantés, à condition qu'existe un niveau d'équipement suffisant sur la zone, des constructions à usage d'habitation, mais aussi des commerces et activités, nécessaires à l'animation de ces nouveaux quartiers.

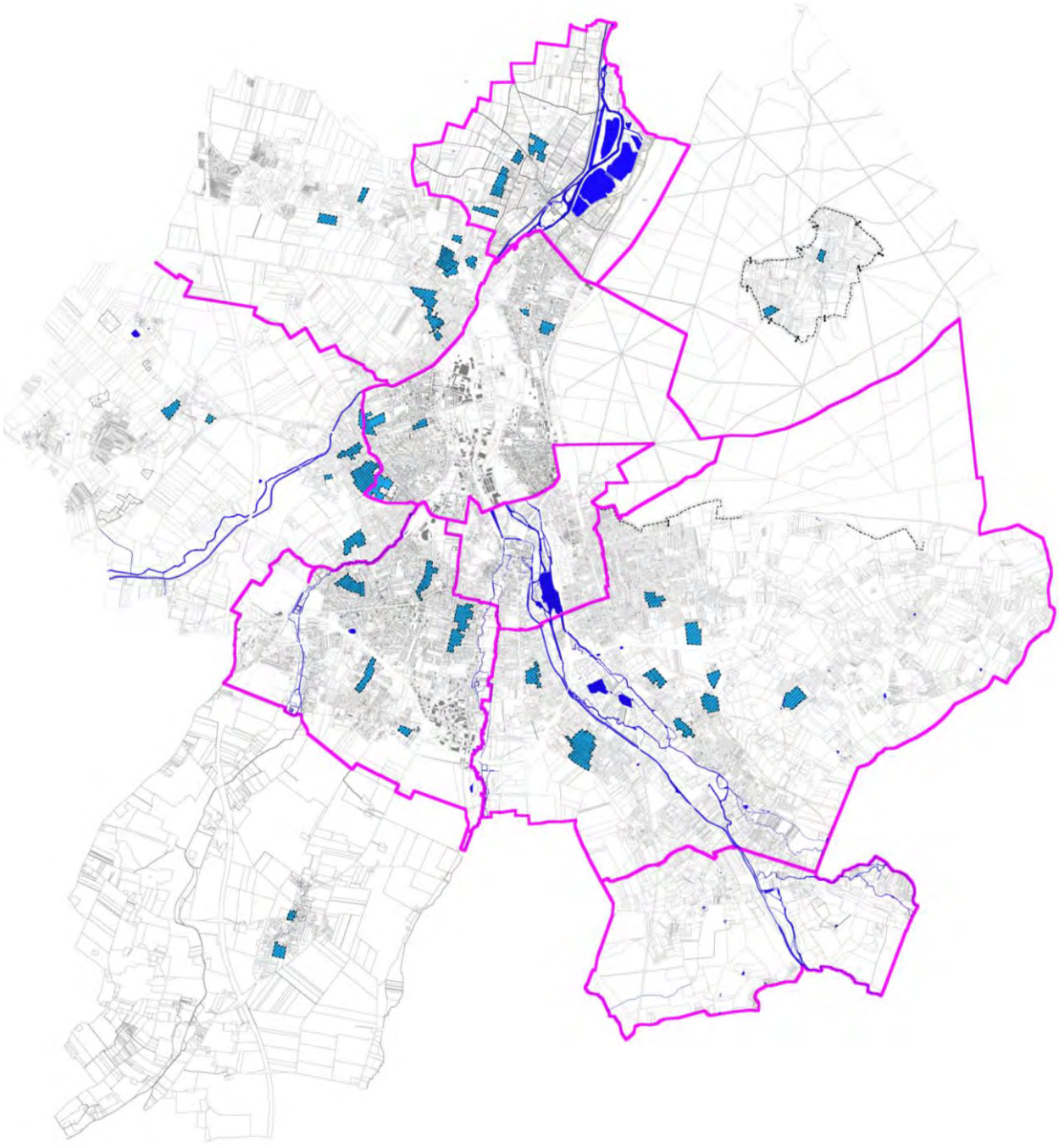
Correspondance POS/PLU :

Les besoins en foncier nécessaires pour permettre l'accueil, dans de bonnes conditions, des 12 000 habitants supplémentaires projetés par le PADD sont évalués à 190 hectares environ. Les zones à urbaniser à vocation mixte résidentielle inscrites au PLU correspondent pour l'essentiel à des zones déjà inscrites au POS en zone à urbaniser et non bâtis. Seuls 24 hectares sont nouvellement classés par le PLU en zone à urbaniser à vocation d'habitat.

Objectifs et principes réglementaires :

- Imposer une ouverture à l'urbanisation de chaque zone dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou opérations soumises à permis de construire valant division sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- Affirmer une mixité des fonctions dans ces nouveaux quartiers en permettant les constructions à usage d'habitation mais aussi les commerces, bureaux… dès lors qu'ils sont compatibles avec l'habitat,
- Assurer une cohérence et une articulation entre les nouvelles constructions et le tissu urbain existant,
- Favoriser la diversité des formes architecturales, pour éviter une production de constructions standardisées,
- Permettre une densité plus importante que dans les zones urbaines, à l'exception de certaines zones en contact avec les espaces naturels et agricoles, et dans la limite des capacités des réseaux existants, afin de limiter la consommation du foncier et de réduire le rythme de consommation des espaces naturels.
- Assurer le développement d'une offre en logements variée, conformément aux objectifs du PADD visant à développer l'offre résidentielle dans un souci de mixité sociale

Carte zone 1AUM



Les zones 2AU

Description :

Les zones 2AU couvrent les secteurs non équipés destinés à accueillir des extensions urbaines à moyen ou long terme :

- la zone 2AUE est appelée à recevoir des équipements de services publics ou d'intérêt collectif. Seule la commune de Cepoy est concernée.
- la zone 2AUM est à vocation mixte principale résidentielle

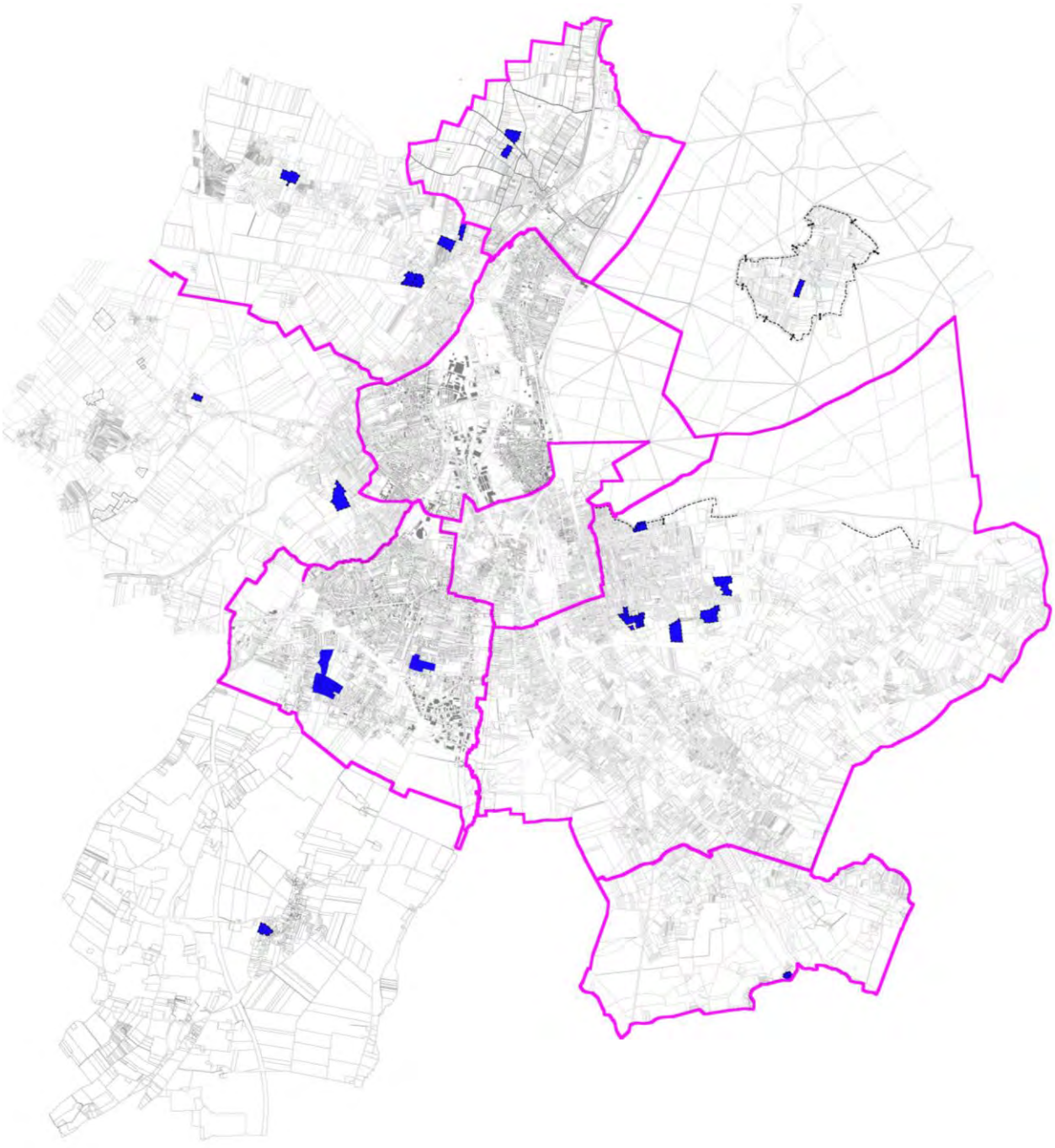
Correspondance POS/PLU :

Pour faire face à une éventuelle évolution des besoins en foncier ou aux phénomènes de rétention foncière, le PLU classe 80 hectares en zone 2AU.

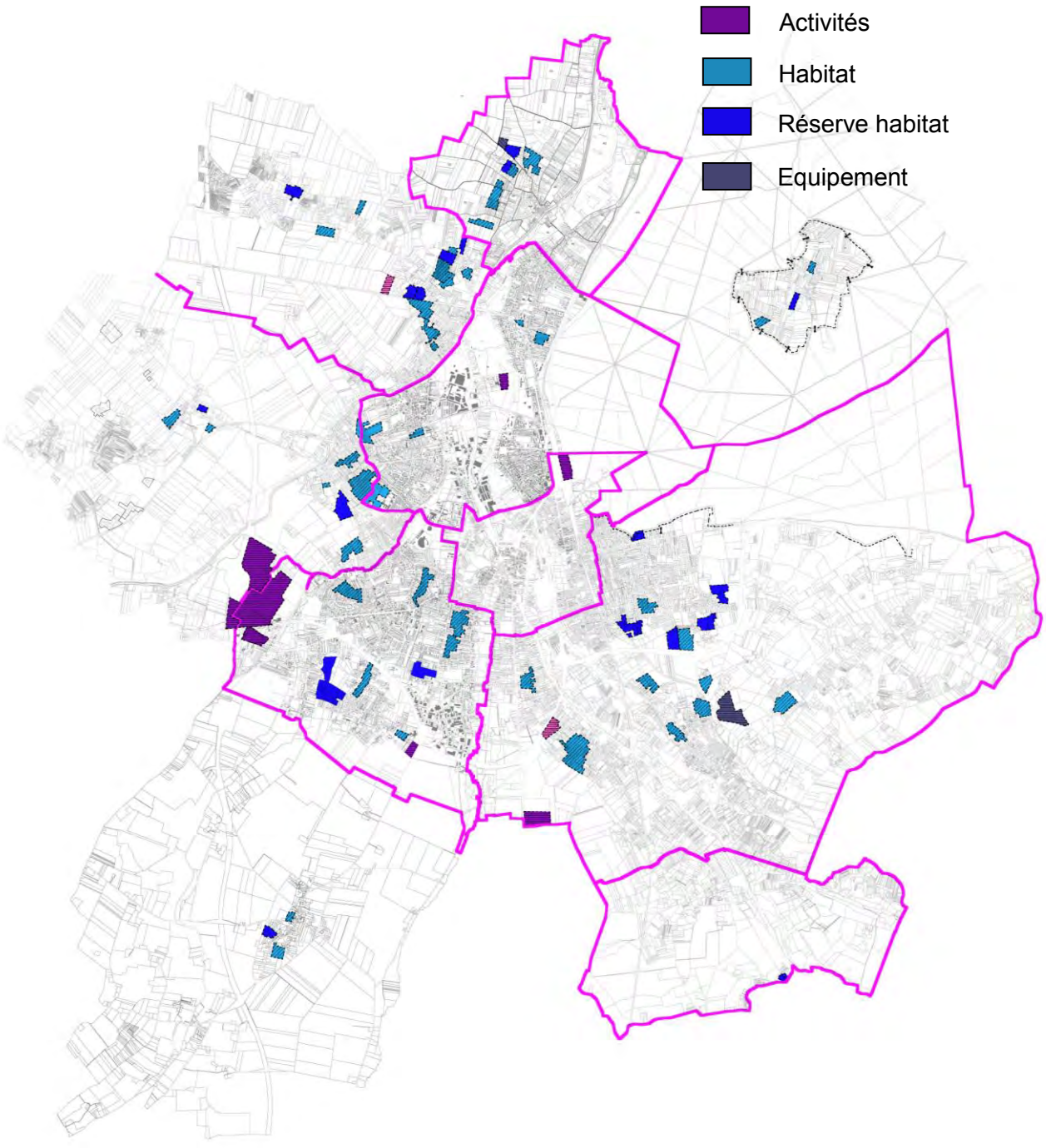
Objectifs et principes réglementaires :

- Mettre en place des prescriptions réglementaires souples sachant que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU devra nécessairement passer par une procédure de modification ou de révision du PLU. L'évolution du PLU suite aux projets envisagés sera l'occasion de mettre en place des règles plus précises.

Carte zone 2AUM



Carte de l'ensemble des zones à urbaniser 1AU et 2AU



Les zones à urbaniser à vocation d'habitat se concentrent sur les lisières Ouest Et Sud du cœur d'agglomération, particulièrement sur Amilly, Villemandeur et Corquilleroy. L'extension d'Arboria constitue l'essentiel des zones à urbaniser à vocation d'activités.

3.2.1.3 – Les zones agricoles

Les zones agricoles couvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Leur dénomination a changé avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, désignées par les lettres NC au POS, il s'agit des zones A au PLU.

La zone A

Correspondance POS/PLU :
La zone A du PLU correspond principalement à la zone NC des POS de l'AME et de Vimory et aux espaces agricoles de Conflans-sur-Loing.

Par rapport au POS, le volume des zones A a nettement diminué au PLU.

Cette diminution s'explique essentiellement par un « effet de reclassement » : les zones boisées du territoire classées en zone NC au POS, ont été reclassées en zone N au PLU pour mieux les protéger : Vimory, Pannes, Corquilleroy, Conflans-sur-Loing et Amilly notamment.

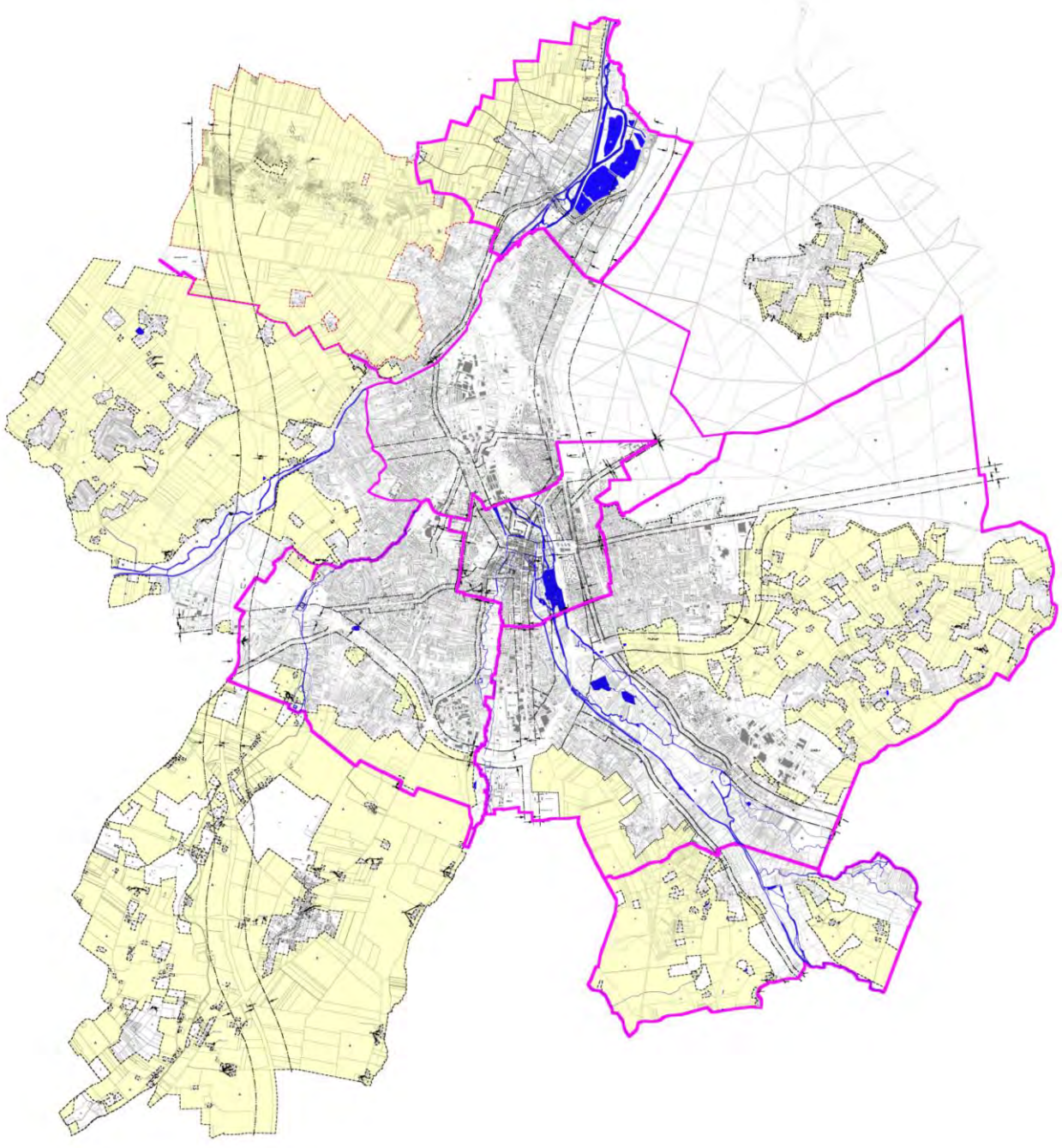
Elle est également due dans une moindre mesure aux nouvelles zones à urbaniser de l'agglomération et la création de la zone Nh pour les constructions isolées à vocation non agricole classées en zone NC au POS.

Le frein mis au mitage du territoire dans le PLU permet de préserver les grandes entités agricoles, notamment toute la lisière Ouest de Corquilleroy à Vimory.

Objectifs et principes réglementaires :

- Pérenniser l'activité agricole et protéger les terres agricoles en les réservant aux seules constructions agricoles ou directement liées.
- Définir un zonage strict où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité agricole et celles qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Carte zone A



3.2.1.4 – Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières couvrent les espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
La dénomination des zones naturelles a évolué avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, les zones naturelles, ND au POS, sont les zones N au PLU.

La zone N

Correspondance POS/PLU :

La zone naturelle reprend une grande partie des espaces protégés par un classement en zone ND du POS : la vallée du Loing, du Solin, du Vernisson et du canal d'Orléans, la forêt de Montargis, les boisements situés dans les plaines agricoles.
Est également classé en zone naturelle, l'ensemble des boisements protégés au titre des espaces boisés classés. Cette double protection répond à l'objectif de maintien des boisements importants et significatifs au plan paysager en zone rurale posé par le PADD.

Les zones naturelles ont augmenté de façon importante du POS au PLU, essentiellement par un « effet de reclassement croisé » avec les zones agricoles : les zones boisées du territoire classées en zone NC au POS, ont été reclassées en zone N au PLU pour mieux les protéger : Vimory, Pannes, Corquilleroy, Conflans-sur-Loing et Amilly notamment.

La zone naturelle compte **cinq secteurs :**

- le secteur Na, destiné aux activités implantées en milieu naturel, par exemple l'aire d'autoroute à Vimory.
- le secteur Nh, correspond aux secteurs naturels de taille et de capacité limitée, accueillant des constructions isolées et permettant leur évolution. Il couvre les hameaux et écarts bâtis classés en zone naturelle au POS.
- le secteur Nj, dédié aux jardins familiaux : trois secteurs à Châlette-sur-Loing, un à Montargis
- le secteur NL, correspondant aux équipements et aux constructions à vocation touristique ou de loisirs situés dans des espaces naturels : mise en valeur de la vallée du Loing, de celle du Vernisson (projet de parc départemental), secteur de la Pailleterie à Amilly, aérodrome de Vimory, secteur du lac à Châlette-sur-Loing

- le secteur Nv, spécifique aux aires d'accueil des gens du voyage. En application des dispositions du schéma départemental des gens du voyage, sont introduits par le PLU des secteurs Nv sur les communes d'Amilly, Châlette-sur-Loing et Villemandeur.
- Un indice « c » est spécifique aux sites des carrières : vallée de Cepoy et site de l'actuelle site d'exploitation de carrière à Amilly le long de la vallée du Loing.

Objectifs et principes réglementaires :

- Assurer l'inconstructibilité des espaces naturels tout en permettant l'évolution mesurée des constructions existantes et la mise en valeur des espaces naturels :

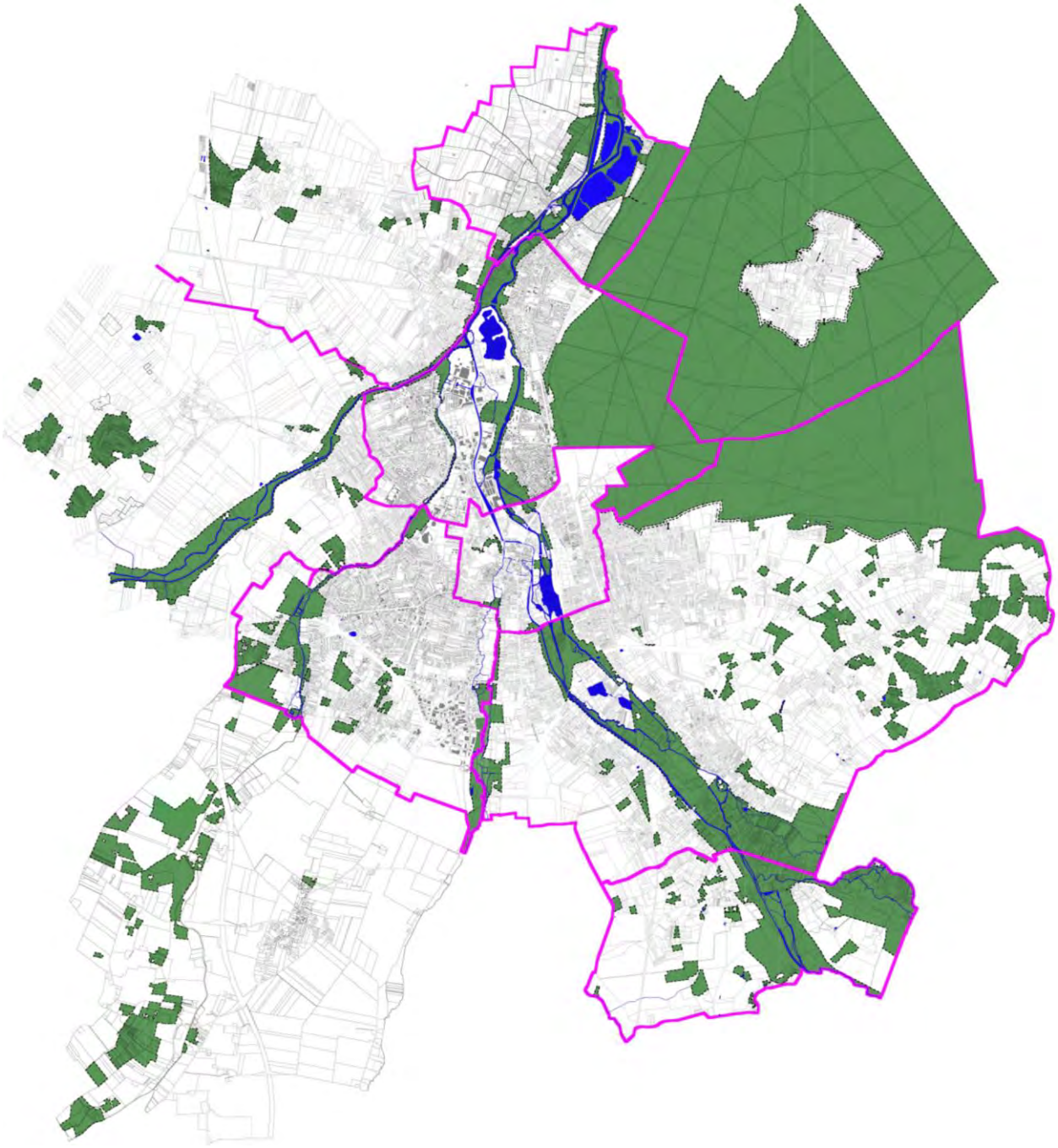
Principe d'inconstructibilité dans les secteurs naturels à protéger de façon stricte

Constructibilité limitée pour les secteurs bâtis isolés en zone naturelle en permettant une évolution maîtrisée des constructions existantes à vocation d'habitat (Nh)

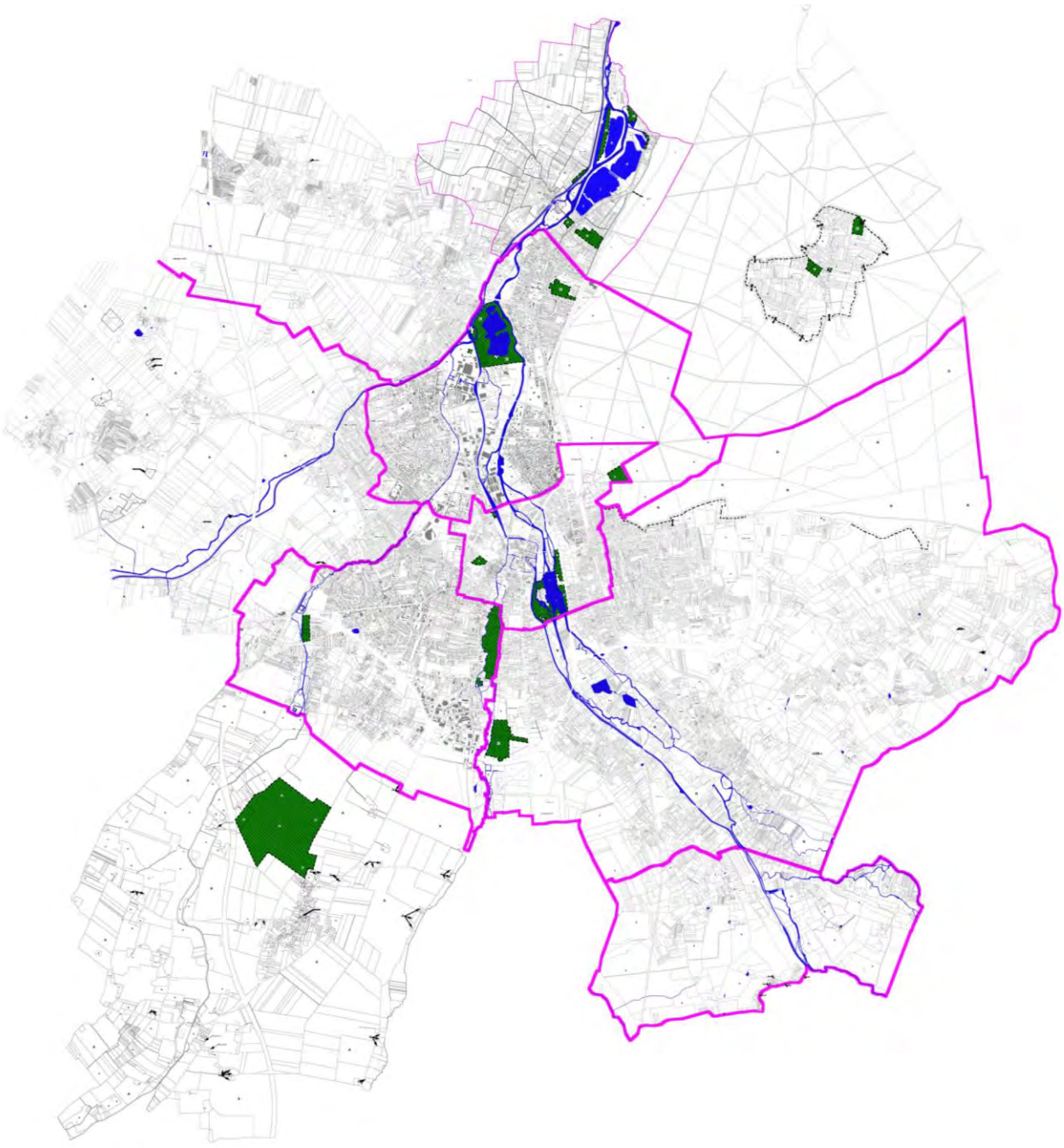
Constructibilité partielle sur des secteurs de taille limitée due à des occupations du sol particulières existantes qui peuvent continuer d'être autorisées : aires d'accueil des gens du voyage (Nv), activités isolées (Na), secteur de mise en valeur ludique et touristique (Nl), jardins familiaux (Nj)

- Permettre l'exploitation des carrières dans les zones de gisement identifiées par le schéma départemental des carrières.

Carte zone N

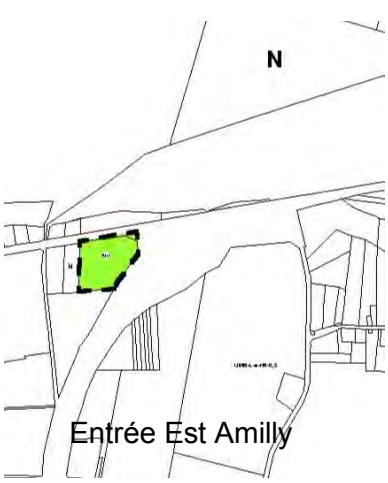


Carte zone NL

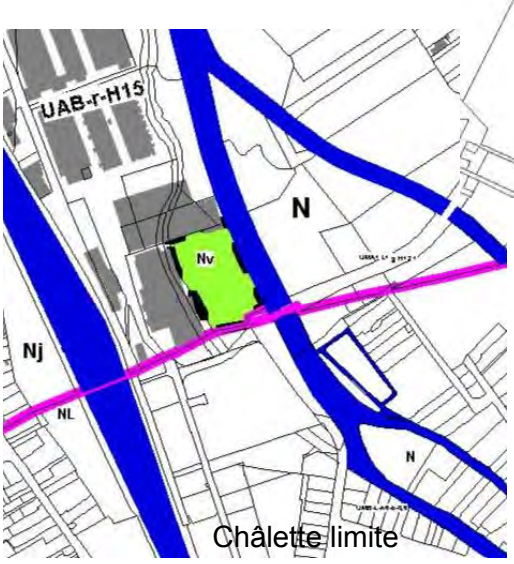


Carte extrait zone Nh : exemple de Vimory

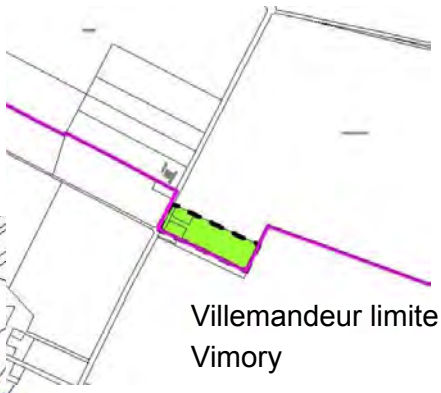
Carte zones Nv : Châlette-sur-Loing, Villemandeur et Amilly



Entrée Est Amilly

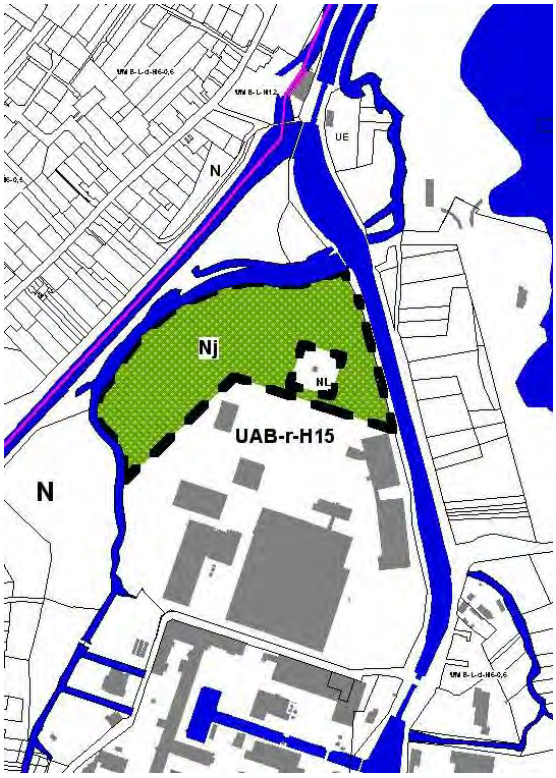


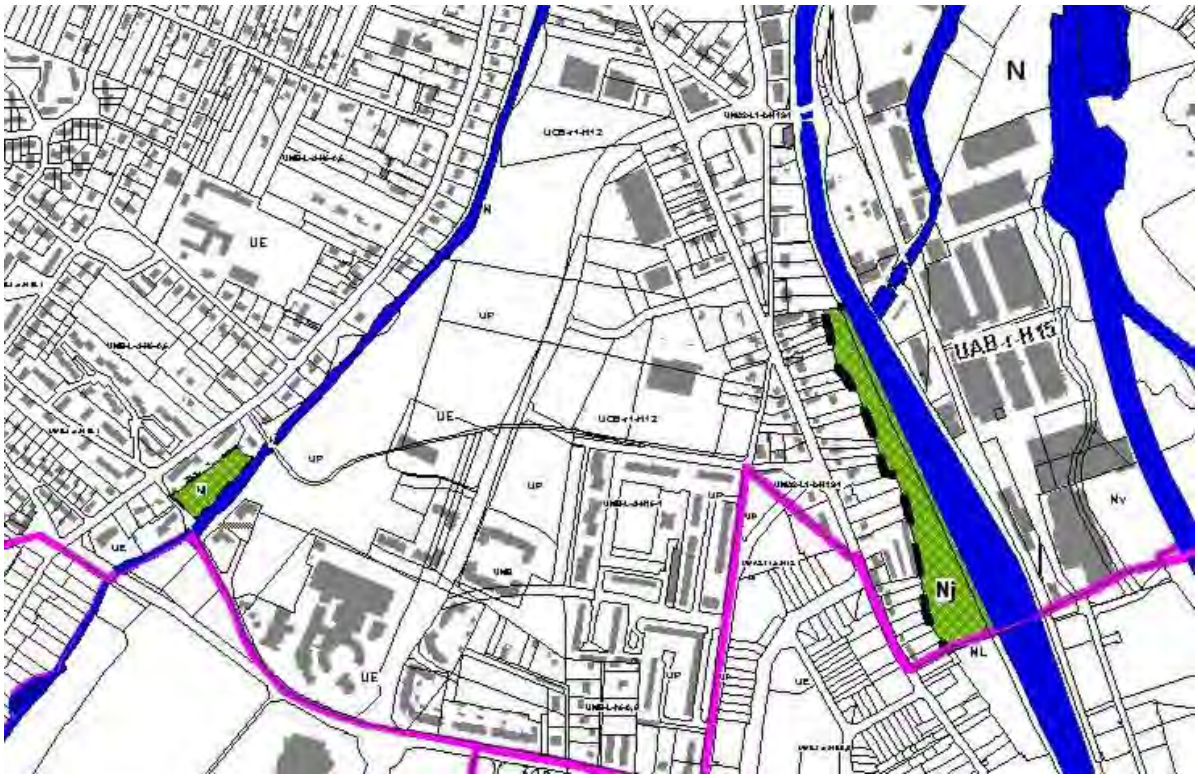
Châlette limite Montargis



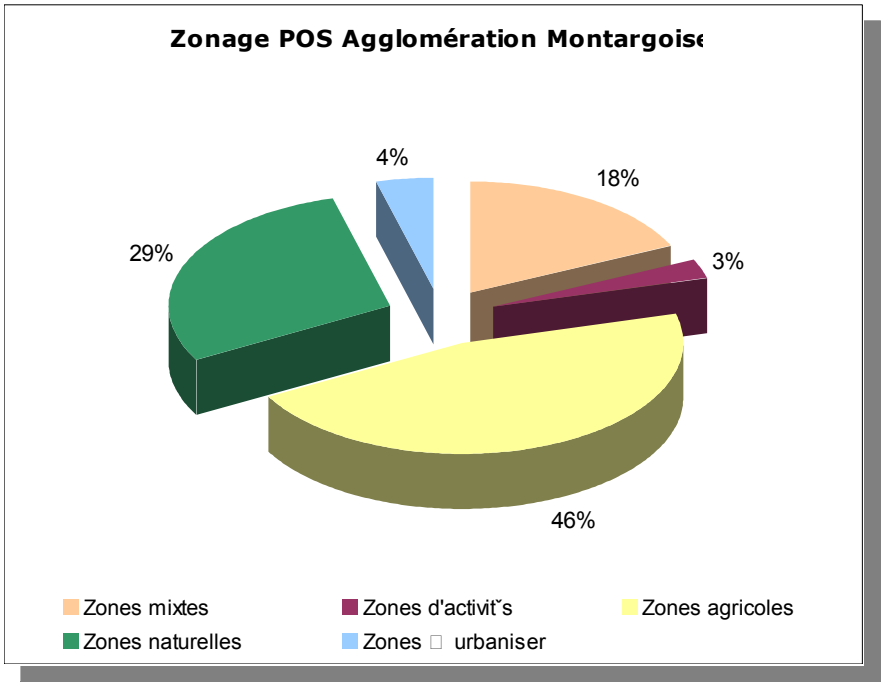
Villemandeur limite Vimory

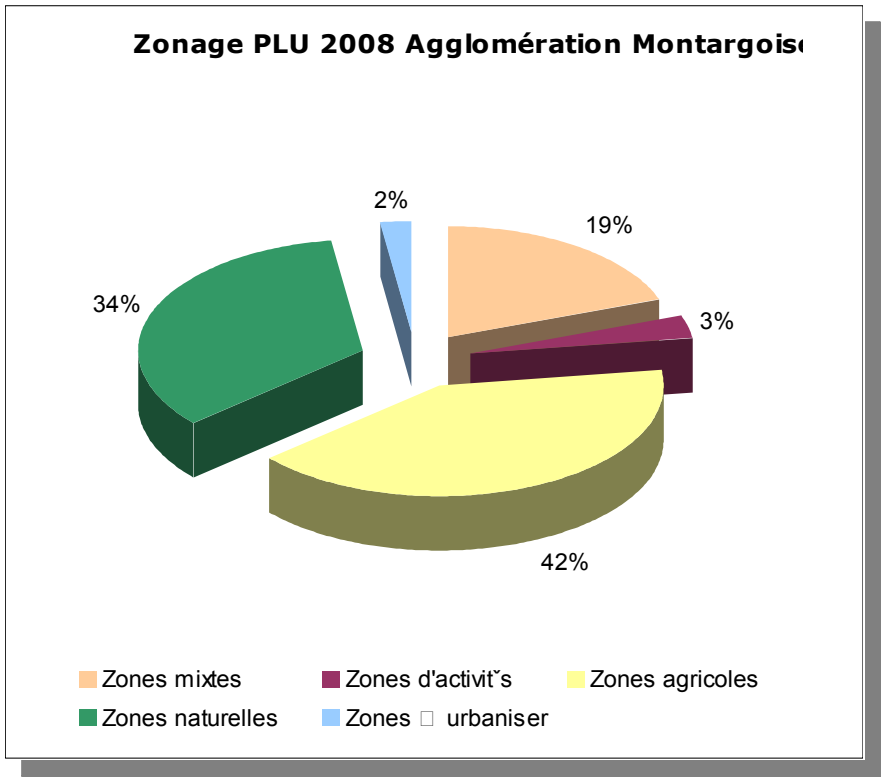
Carte zones Nj : Châlette-sur-Loing et Montargis





3.2.1.5 – Le bilan général des surfaces





	ZONAGE POS	ZONAGE PLU	BILAN
Zones mixtes	3038,03	3285,21	247,17
Zones d'activit˜s	471,74	579,73	107,99
Zones agricoles	7798,37	6921,64	-876,73
Zones naturelles	4839,27	5753,27	914,00
Zones urbaniser	722,17	390,72	-331,45
TOTAL	16869,58		

Le bilan général des surfaces montre un maintien des grands équilibres sur le territoire : 75% d'espaces naturels et agricoles et 25% d'espaces urbanisés.

Les principaux changements :

- Progression des zones urbaines résultant de l'urbanisation des zones NA du POS et du reclassement de secteurs autrefois en NC ex : lycée à Amilly

- Evolution croisée des zones agricoles et naturelles : Diminution du volume des zones agricoles du fait des nouvelles zones à urbaniser mais aussi et surtout du fait du reclassement en zone N de toutes les zones boisées, dont une partie étaient en NC au POS.

- Augmentation des zones N donc par ajout des secteurs boisés pour l'essentiel.

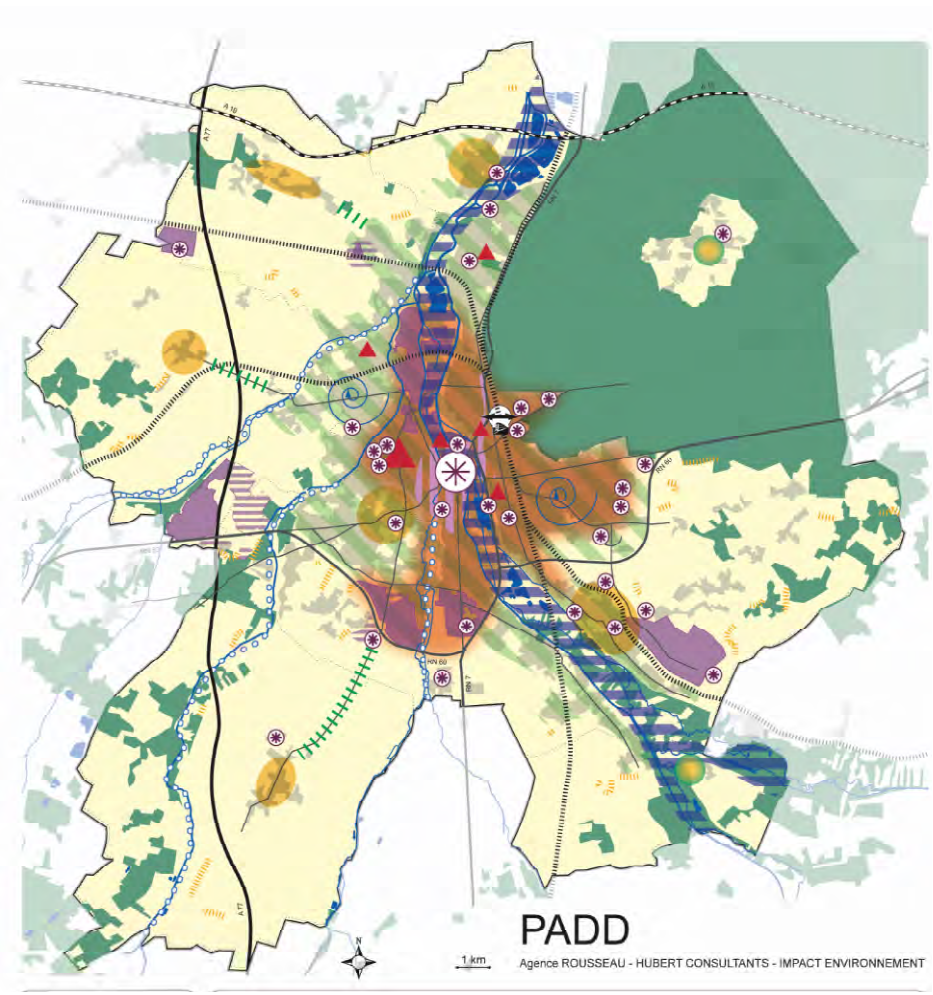
- Diminution du volume des zones à urbaniser (-327Ha) grâce aux réserves importantes du POS, qui permettent de répondre à une bonne partie des besoins définis par le PADD, et à une redéfinition des besoins. Les nouvelles zones à urbaniser (1AU et 2AU) par rapport au POS se concentrent sur Amilly et Corquilleroy

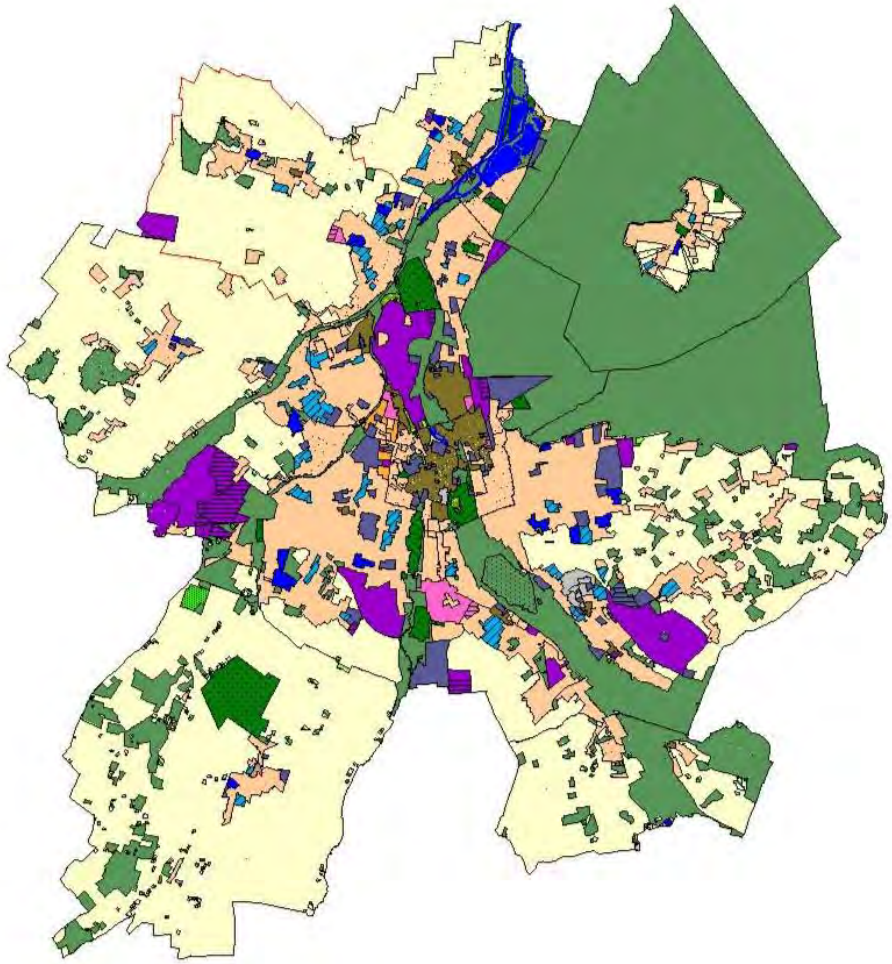
- Augmentation sensible des zones d'activités existantes avec notamment la réalisation de la première phase d'Arboria

	AME POS		AME PLU	
	Nom de la zone	**Surface en ha**	**Nom de la zone**	**Surface en ha**
Zones naturelles	1ND	2456,59	N	5301,59
	1NDa	793,52	NL	281,91
			Nh	80,41
	Conflans	325,55	NJ	10,84
	2ND	871,29	Na	16,49
	2NDa	37,84	NLC	58,17
	2NDb	50,50	Nv	3,99
	2NDc	151,23		
	2NDcy	58,17		
	2NDy	94,58		
	TOTAL ZONE N	4839,27	TOTAL ZONE N	5753,00
Zones agricoles	NC	7040,50		
	NCa	120,64	A	6921,64
	Conflans	546,40		
	NCb	90,83		
	TOTAL ZONE NC	7798,37	TOTAL ZONE A	6921,64
NON CONSTRUCTIBL		12637,64	NON CONSTRUCTIBL	12674,64
Zones activités	UI	164,4		
	Ula	40,1		
	Ulc	2,5	UT	73,2
	Uld	27,9	UA	445,2
	Ule	3,5	UC	61,67
	Ulg	43,6		
	Uli	12,1		
	Ulj	123,1		
	Ulk	2,1		
	Ulm	52,4		
	TOTAL activités	471,7	TOTAL activités	580,07
Zones à urbaniser	1NA	110,9	1AUM	191,4
	1NAa	300,1	2AUM	79,0
	1NAb	13,4	Sous total	270,4
	1NAc	3,1	1AUC	7,6
	1NAd	8,3	1AUA	26,3
			1AUT	44,4
	1NAe	7,6	secteur 1AUTa	27,8
	1NAf	2,2	Sous total	78,4
	1NAi	154,2	1AUE	12,4
	1NAia	23,3	2AUE	1,8
	2NA	26,5	Sous total	14,2
	2NAi	72,5		
	TOTAL ZONE NA	722,2	TOTAL ZONE AU	362,9

	AME POS		AME PLU	
	Nom de la zone	**Surface en ha**	**Nom de la zone**	**Surface en ha**
Zones mixtes	UA	82,65		
	UAb	5,22		
	UAc	4,16		
	UAd	4,25		
	UAe	2,50	UMA	244,65
	UB	85,60		
	UBa	102,41		
	UBb	12,34	UMB	2655,71
	UC	25,97		
	UCa	22,28		
	UCb	70,24	UE	330,88
	UCc	18,06		
	UCd	10,78		
	UD	729,20	UP	23,71
	UDa	312,95		
	UDb	471,35		
	UDbz	25,49	U (ZAC)	30,26
	UDc	202,19		
	UDcz	20,18		
	UDd	320,27		
	UDe	33,30		
	UDf	83,14		
	UDg	12,97		
	UDh	1,30		
	UDy	1,92		
	UE	124,57		
	UEa	106,78		
	UEb	20,15		
	UEc	0,83		
	UEe	0,46		
	CONFLANS	45,7684412		
	ZAC CHATEAU BLANC	24,23		
	ZAC DE L HOPITAL	3,81		
	ZAC DE LA BARAUD	22,23		
	ZAC TERRES BLANC	28,48		
	TOTAL zone mixte	3038,03	TOTAL zone mixte	3285,21

COMPARAISON CARTE DU PADD - PLAN DE ZONAGE DU PL





3.2.2 – PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT

Le règlement du PLU comporte, avant les règlements de zone, un titre I présentant les « Dispositions générales » qui s'appliquent en sus du règlement de zone.

3.2.2.1 - Mode d'emploi du règlement

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.
Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au titre I *« Dispositions générales ».* Ce titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.
Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règle applicable au terrain,
- pour les articles 6, 7, 9, 10 et 14, le règlement de la zone peut être modulé en fonction des indices contenus dans le nom de la zone. A chaque indice correspond une règle particulière dans le règlement de la zone.

Enfin, la lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

3.2.2.2 - Dispositions générales

Ce titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU applicables dans toutes les zones. Il précise ainsi :

- le régime applicable aux emplacements réservés,
- le régime applicable aux espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi, afin de tenir compte de la particularité de ce type de constructions ou d'installations, de ne pas empêcher leur implantation ou leur mise aux normes, le PLU prévoit des règles plus souples concernant l'implantation des constructions, les règles de densité, de hauteur et de stationnement, qui peuvent s'appliquer, nonobstant les dispositions du règlement de zone dans lequel est classé le projet de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.

Dans le cadre du PLU, il est fait application des dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme introduit par le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, en vertu duquel *« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

Le titre I du règlement précise que les règles doivent être appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ainsi lorsque les constructions envisagées sont réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un terrain faisant l'objet d'une division, les règles du PLU doivent être appréciées non pas en se référant à l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération mais lot par lot ou terrain par terrain.

- Les dispositions générales concernant les abris poubelle

S'ajoute aux règles d'implantation des constructions définies par les articles 6 et 7 des règlements de zone une exception permettant une implantation libre des abris poubelle de moins de 25m^2 de SHOB par terrain.

3.2.3 - JUSTIFICATIONS DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES

3.2.3.1 – Préambule

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la vocation de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence de risques naturels.

Pour une meilleure lisibilité du règlement, le préambule rappelle que le titre I contient des dispositions propres :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, (article 8),
- à l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, (article 9)
- aux abris poubelles (article 10).

La gestion des risques par le PLU

Le PLU supprime les indices existants au POS faisant état de la présence d'un risque : l'indice « i » repérait les secteurs à risque d'inondation, une interdiction des sous-sols s'appliquait dans les secteurs indicés « z », en raison des phénomènes de remontée de nappes.

Le préambule de chacune des zones du PLU attire l'attention des constructeurs sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'agglomération. Il précise que le territoire communautaire est concerné par les risques d'inondation et est couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 20 juin 2007. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU. Il s'impose, en sus des dispositions du règlement, aux demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

Le PLU rappelle aux constructeurs que certaines parties du territoire de l'agglomération sont sujettes à des risques d'instabilité des sols, liés à l'existence de phénomènes de gonflement-retrait des sols argileux, à la présence de carrières ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques.

Sur l'ensemble de ces risques, le préambule précise que le maître d'ouvrage doit prendre les précautions techniques nécessaires pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et constructions à édifier.

3.2.3.2 – La destination générale des sols (articles 1 et 2)

Il résulte de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme que le PLU peut réglementer *« les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières ».*
Ainsi, l'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanistiques.
Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

Les zones urbaines et à urbaniser

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement permet d'assurer, conformément aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, une plus grande diversité des fonctions urbaines.

Dans les zones UM, UMB, UP, UR, US et 1AUMB à vocation principale résidentielle, seules les constructions et installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme l'industrie et les activités agricoles sont interdites. Il s'agit de permettre, comme le précise le PADD, l'implantation de services, commerces et équipements nécessaires à l'attractivité des quartiers, compatibles avec l'habitat, dans le respect du principe de mixité urbaine.
Ces zones sont alors reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques.

Dans l'ensemble des zones urbaines à vocation principale résidentielle, l'implantation des activités est soumise à leur compatibilité avec la vocation de la zone. L'article 2 précise que les constructions et installations à usage artisanal, de bureaux, de commerce ne peuvent s'implanter qu'à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, que des dispositions soient prises pour éviter l'aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes. Ces conditions s'imposent aussi à la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement.
Au sein de la zone UM, ces dispositions répondent aux objectifs du PADD visant à créer et renforcer des centralités de ville et à favoriser le développement urbain des centres bourgs et de leurs abords et y développer l'offre urbaine de proximité.
Dans les autres zones à vocation résidentielle, la recherche d'une multifonctionnalité des espaces par une dispersion dans le tissu résidentiel

d'activités non génératrices de nuisances permet en outre de diminuer les déplacements au sein de la commune.

Les zones UE et 1AUE correspondent exclusivement aux sites d'équipements publics ou privés. Dans ce cadre et compte tenu de leurs besoins spécifiques, seules les occupations liées à ces services ou besoins qu'elles génèrent sont admises. L'article 2 de la zone UE autorise les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des équipements ou qu'elles soient directement liées aux équipements. Cette disposition permet, par exemple, la construction de logements de fonction pour les enseignants ou, dans le cas des hôpitaux, les logements pour les familles.

La vocation particulière des **zones UA, UC, UT, 1AUA, 1AUC et 1AUT** engendre des spécificités, qui se traduisent notamment par des dispositions précises quant aux occupations et utilisations du sol admises sur la zone. Ainsi, la fonction habitat, lorsqu'elle n'est pas liée aux activités est interdite dans ces zones économiques pour ne pas exposer les populations aux risques et nuisances que peuvent engendrer ces activités.
Toutefois, afin de tenir compte de l'existence de constructions à usage d'habitation non liées aux activités présentes sur la zone au sein des zones UA et UC, le PLU admet l'évolution de ces constructions. Sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m2 de SHOB ayant une existence légale qui visent l'amélioration du confort ou de la sécurité à condition que ces extensions n'excédent pas 40 m2 d'emprise au sol. L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions à usage d'habitation sans création de SHOB sont également admis. Ces dispositions permettent l'évolution des habitations sans permettre la réalisation de nouvelles constructions principales destinées à l'habitat.

L'articulation des articles 1 et 2 aboutit à autoriser en UA et UT les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux, d'entrepôts pour reconnaître l'existence de zones économiques mixtes. En revanche, la zone UC est spécifiquement dédiée aux activités commerciales, artisanales et de bureaux. Peuvent également y être implantées des hébergements hôteliers.
Cette même distinction est reprise pour les zones 1AUA, 1AUT et 1AUC.

Les constructions à vocation d'entrepôts sont autorisées en zone UC et 1AUC à condition qu'elles ne constituent pas la vocation principale de l'unité foncière. Cette disposition vise à permettre la réalisation d'entrepôts qui seraient nécessaires à l'existence des activités autorisées sur ces zones.

Pour tenir compte des spécificités liées à ces activités, les secteurs UAm et 1AUAm sont dédiés aux terrains militaires situés sur les communes de Corquilleroy, Châlette-sur-Loing et Amilly. Les articles 1 et 2 du règlement indiquent que seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités militaires.

Les dispositions propres aux zones à urbaniser

Les articles 1 et 2 des zones à urbaniser subordonnent l'urbanisation des zones 1AU à la réalisation des équipements nécessaires et précisent l'affectation des sols et les usages principaux qui peuvent en être faits.

L'urbanisation des **zones 1AUA, 1AUM et 1AUT** ne peut être réalisée que sous forme d'opérations d'aménagement ou d'opérations soumises à permis de construire valant division. Il en est de même pour les zones 1AUC, non couvertes par une orientation d'aménagement.
L'opération d'aménagement couvre à la fois les opérations menées dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE), de la rénovation urbaine, mais aussi les lotissements puisque l'article L.442-1 du code de l'urbanisme indique que cette procédure constitue une opération d'aménagement. Les opérations soumises à permis de construire valant division couvrent les cas où les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division foncière en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.
L'article 2 du règlement de ces zones précise que les opérations d'aménagement ne peuvent concerner qu'une seule partie du périmètre de la zone.
Le PLU ne permet pas dans ces zones la réalisation de constructions seules, mais autorise l'urbanisation par tranche des zones à urbaniser. Une zone à urbaniser peut donc être urbanisée en plusieurs temps. Il en découle une autre condition à l'urbanisation tenant non seulement à ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, mais aussi à participer par l'opération menée à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. L'objectif du PLU est de voir se constituer sur ces zones des aménagements cohérents notamment concernant la trame viaire et les réseaux et d'éviter une adjonction de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble distinctes qui ne se préoccuperaient pas de l'aménagement du reste de la zone.

À la différence des autres zones, l'urbanisation de la **zone 1AUE** peut être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement ou opérations soumises à permis de construire valant division mais aussi de constructions édifiées hors opérations d'ensemble. Cette disposition vise à tenir compte de la spécificité des projets d'équipements.

Les objectifs de mixité sociale

Afin de répondre à l'objectif du PADD visant à développer le logement locatif aidé sur le territoire communautaire, un périmètre de **servitude au titre de l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme**, issu de la loi portant Engagement Nationale pour le Logement (Loi nº 2006-872 du 13 juillet 2006), est institué sur l'ensemble des zones 1AUM de l'agglomération, à l'exclusion des communes de Montargis et de Châlette-sur-Loing.

L'utilisation de cet outil permet d'imposer que, dès lors qu'une opération de constructions à usage d'habitation de plus de 10 logements est réalisée, celle-ci doive compter au moins 20% de logements locatifs aidés par un prêt aidé de l'Etat.

La zone 2AU correspond aux réserves d'urbanisation future sur lesquelles est prévu le développement de la commune à moyen ou long terme. L'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Il convient d'y éviter toutes occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres ultérieurement à l'urbanisation. L'ensemble des constructions et installations est interdit sur la zone. Le nom de la zone indique toutefois l'affectation future des sols : activités économiques (2AUA), équipements (2AUE) ou mixte à vocation principale résidentielle (2AUM).

Les zones agricoles et naturelles

Le règlement **des zones A et N** a pour objectif de limiter fortement la constructibilité afin de préserver et de sauvegarder le caractère naturel de ces zones.

La vocation des zones agricoles est précisément définie par l'article R.123-7 du code de l'urbanisme qui précise que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».*

Ainsi ne sont autorisées dans la zone agricole, si elles ne portent pas atteinte à l'exploitation agricole, que les constructions, installations, aménagements et extensions à usage agricole, horticole, et celles liées aux activités cynégétiques. Il s'agit de pérenniser et de préserver l'activité par maintien des terres agricoles.

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces sont admises sur la zone si elles sont directement liées à l'activité agricole et ne portent pas atteinte à une exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non mentionnées à l'article 1, sont admises en zone agricole.

Le règlement de la zone naturelle pose un principe d'inconstructibilité afin de préserver et de sauvegarder le caractère naturel des sites et paysages. Ne sont autorisés en zone naturelle que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à la sauvegarde des édifices et sites remarquables ou des bâtiments appartenant à une collectivité publique. Les aménagements et installations liés à la gestion de l'entretien forestier et les aménagements liés à la protection et à la découverte de la faune et la flore présentant un aspect compatible avec l'environnement sont également admis dans la zone.

Le PLU fait application des dispositions de l'alinéa 3 de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme qui permet d'autoriser des constructions, en zone naturelles, *« dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».* Il admet ainsi, sous conditions, dans les secteurs Na, Nh, NL, Nj et Nv des occupations et utilisations du sol, en plus de celles admises dans la zone naturelle.

- Le règlement du secteur Nv autorise les constructions et installations liées à l'aire d'accueil des gens du voyage.

- Dans le secteur Nj, dédié aux jardins familiaux, le règlement admet les abris de jardins à condition qu'il s'agisse de constructions légères et qu'ils n'excèdent pas 10m^2 de SHOB par parcelle cultivée ou par terrain.

- En secteur Nh, spécifique au bâti isolé, le règlement autorise l'évolution des constructions existantes sans permettre la densification de ces secteurs pour préserver leur caractère naturel.

  Ainsi, l'article 2 précise qu'une extension de 40m^2 d'emprise au sol maximum peut être réalisée pour les constructions dont la superficie est supérieure ou égale à 50 m^2 de SHOB ayant une existence légale à condition qu'il s'agisse de permettre l'amélioration du confort ou de la sécurité.

  Les annexes non accolées d'une superficie maximale de 40m2 d'emprise et l'entretien, la rénovation et la rénovation des bâtiments existants sans création de SHOB sont aussi autorisés par l'article 2.

  Enfin, le règlement du secteur Nh autorise les changements de destinations des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Les abris de jardins sont également autorisés à condition qu'il s'agisse de constructions légères, dans la limite de 10m^2 de SHOB par parcelles cultivées ou par terrain.

- En secteur Na, dédié aux commerces ou artisanats isolés dans les espaces agricoles ou naturelles, l'article 2 du règlement de la zone N admet pour les constructions qui existent légalement de plus de 50m^2 de SHOB les extensions de 40m^2 d'emprise au sol maximum si elle a pour objet l'amélioration du confort ou de la sécurité.

- Le secteur NL est destiné aux espaces naturels bénéficiant d'un enjeu de mise en valeur ou d'ouverture au public. Sont autorisés dans ce secteur les constructions, installations ou aménagements à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs à condition qu'ils soient compatibles avec les espaces dans lesquels ils s'inscrivent. Les constructions présentes ou futures doivent s'insérer dans un cadre naturel préservé. Pour permettre le fonctionnement de ces activités, le règlement admet les constructions à usage d'habitation dans ce secteur si elles sont destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des constructions, installations, équipements autorisés.

  Sont également admis les abris de jardins s'il s'agit de constructions légères, de moins de 10 m^2 de SHOB par terrain ou parcelle cultivée.

3.2.3.3 – Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisations du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Concernant la desserte des terrains par les voies, qu'elles soient publiques ou privées, **l'article 3** reprend l'essentiel des dispositions prévues par le POS qui se sont avérées cohérentes et adaptées.
Ainsi, l'article 3 s'est attaché à s'assurer que les accès et la voirie sont adaptés à l'opération et aménagés de telle sorte qu'ils tiennent compte des exigences de la sécurité et de la défense incendie et qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. L'édification de constructions et installations est subordonnée à la desserte des terrains par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
Dans les zones à vocation principale résidentielle UM et UMB, le PLU reprend la disposition du POS régissant les sorties particulières des véhicules. Pour sécuriser les accès, l'article 3 impose aux sorties particulières de véhicule de disposer d'une plate-forme d'attente et fixe leur pente maximale.
Dans la zone 1AUM, le règlement soumet la création de voirie en impasse à deux conditions. L'aménageur devra prévoir une aire de retournement pour les véhicules et ménager un espace pour permettre un éventuel prolongement de la voirie. Cette disposition vise à permettre, dans les zones à urbaniser la composition, à terme, d'une trame viaire cohérente.

L'article 4 relatif à la desserte par les réseaux reprend et complète les dispositions du POS.
Le PLU précise que le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire à Châlette-sur-Loing et Montargis dans toutes les zones et à Amilly dans les zones à urbaniser.
Dans les autres communes, il est obligatoire, s'il existe. En l'absence de ce réseau, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le PLU introduit de nouvelles dispositions par rapport au POS concernant la gestion des eaux pluviales dans les zones urbaines et à urbaniser. Il s'agit de ne pas admettre systématiquement le rejet des eaux pluviales dans les réseaux.

Dans les zones urbaines, les eaux de voiries sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe et s'il présente les garanties capacitaires. S'ils s'avèrent nécessaires, des dispositifs adaptés de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus aux points de captage des eaux ou aux points de raccordement aux réseaux existants.
Dans le cas où le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie sont rejetées à débit limitée dans le réseau sous conditions, ou prises en charge par des dispositifs et exécutoires alternatifs.
Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Le rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé. Les disparités de la nature des sols sur le territoire de l'agglomération ne permettent pas au règlement du PLU de fixer le débit de fuite admis.

Dans les zones à urbaniser, les eaux de voirie devront préférentiellement être prises en charge localement par des dispositifs et exécutoires alternatifs. Le rejet dans le réseau pluvial doit se faire à débit différé ou à débits très limités.

S'il n'existe aucun réseau pluvial à proximité, les eaux de voirie sont prises en charge localement par des dispositifs et exécutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain, aucun rejet direct vers les réseaux pluviaux existants n'est admis. Toutefois, des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exécutoires alternatifs à créer, peuvent être envisagés.

Dans les zones agricoles et naturelles, le PLU précise que les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou prises en charge par des dispositifs ou exécutoires alternatifs.
Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain.

De façon à optimiser la collecte des déchets et d'éviter leur éparpillement sur le domaine public ou privé, le PLU impose, dans l'ensemble des zones, que, pour toute construction principale, un emplacement soit prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

3.2.3.4 – La superficie minimale des terrains (article 5)

En vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, la détermination d'une superficie minimale des terrains constructibles n'est possible que lorsque celle-ci est justifiée :

- par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

Ainsi, la loi Solidarités et Renouvellement Urbains, complétée par la loi Urbanisme et Habitat, a considérablement réduit la faculté d'édicter une telle règle. **Le PLU ne reprend donc pas les dispositions du POS concernant les caractéristiques des terrains** subordonnant la constructibilité à des dimensions et superficies minimales.

3.2.3.5 – Les règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8)

Les articles 6, 7 et 8 des règlements permettent de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (article 6),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 7),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Les dispositions de l'article 6 permettent de traduire le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, celles de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. L'harmonie entre les nouvelles constructions et le tissu urbain est recherchée, l'implantation des constructions doit être définie selon l'environnement bâti du projet.

Dans les cas d'implantation en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, le POS faisait référence à l'axe et à l'alignement de la voie. Le PLU abandonne cette double référence, qui ne semble pas pertinente et détermine les règles de retrait en fonction de l'alignement.
Le PLU, comme le POS, précise la notion d'alignement en visant notamment l'alignement selon les termes réglementaires mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin ouvert à la circulation générale automobile motorisée. Les règles définies à l'article 6 ne s'appliquent pas aux chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables.

Les règles fixées par le POS à l'article 8 ont été modifiées dans le cadre du PLU pour tenir compte de la réforme des permis de construire. La règle édictée par le POS consistant à exiger que les bâtiments soient implantés de façon à ce que *« les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontale »* ne peut être appréciée par les services instructeurs.

Les zones à vocation économique

Dans les zones à vocation économique (UA, UC, UT, 1AUA, 1AUC et 1AUT), le règlement favorise l'insertion paysagère des constructions et cherche à atténuer les nuisances éventuelles par rapport aux constructions limitrophes.

L'article 6

Dans les **zones UA et UC**, le PLU impose, dans la grande majorité des cas, comme le POS, un retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapport aux voies. Cette règle correspond à **l'indice « B ».**
Pour répondre à des situations existantes dans la zone UC, une implantation à l'alignement des voies est autorisée s'il existe deux constructions limitrophes, en bon état implantées à l'alignement. Cette disposition particulière permet d'harmoniser l'implantation des constructions entre elles.

Dans la zone UC, afin de répondre aux implantations existantes dans la zone d'activités Paul Doumer de Montargis, **l'indice « B1 »** admet que les constructions soient implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres.

Dans les zones à urbaniser **1AUA, et 1AUC** à vocation d'activités, le PLU reprend le principe d'implantation en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques des constructions appliqué en zone urbaine. A cette règle correspond **l'indice « B »** figurant aux documents graphiques.
La règle de retrait des constructions est à rapprocher des dispositions de l'article 13 imposant que l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions soit planté à raison d'un arbre pour 100m^2.

Dans les zones **UT et 1AUT**, le principe posé par l'article 6 est un principe d'implantation des constructions en retrait des voies et emprises publiques. Les marges de recul définies en zone UT reprennent les règles définies au plan d'aménagement de zone de la ZAC et à l'implantation des constructions existantes. En zone 1AUT, le règlement prévoit un recul des constructions de 50 mètres minimum de l'axe de la RNIL60 et de l'autoroute A77 et un retrait de 5 mètres minimum des autres voies.

L'article 7

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le système d'indices permet d'assurer une cohérence au sein de ces zones. Ainsi, dans les zones UA et UC, le PLU reprend la règle du POS imposant un retrait des constructions plus important lorsque les limites jouxtent une zone urbaine ou à urbaniser à vocation résidentielle (15 m) que lorsqu'il s'agit de zones à vocation économique (5 m). Cette règle correspond à **l'indice « r »,** elle constitue la règle la plus répandue sur l'agglomération.
Toutefois, certains secteurs du POS ne connaissaient pas de règle d'implantation différenciée, les constructions devaient être édifiées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives. Pour assurer une continuité de l'implantation des constructions au sein de ces zones, cette règle est définie au PLU dans les secteurs **indicés « r1 ».**
S'ajoute à la marge de retrait définie dans les secteurs **indicés « r » et « r1 »**, une règle de prospect qui lie la distance devant être observée par rapport à la limite séparative à la hauteur de la construction (L≥H/2).

Dans la zone UC, afin de répondre aux implantations existantes dans la zone d'activités Paul Doumer de Montargis, **l'indice « L2 »** admet que les constructions soient implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, une règle de prospect prévoit que la distance qui sépare la construction de la limite séparative devant être observée augmente avec la hauteur de la construction.

Les dispositions du PLU visent à assurer, dans les zones à urbaniser 1AUA, 1AUC et 1AUT, l'insertion des zones d'activités dans leur environnement, notamment bâti et à assurer la transition entre les zones dont la vocation est différente. L'article 7 des zones 1AUA, 1AUC et 1AUT reprend le principe de règle d'implantation différenciée défini par **l'indice « r ».**
Complétant les dispositions de l'article 7 qui visent à insérer au mieux les zones économiques dans un environnement résidentiel, l'article 13 prévoit que les limites avec les zones non spécifiquement dédiées à l'activité économique doivent être paysagées.

L'article 8

Dans les zones à vocation économique, la distance exigée entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne peut être inférieure à 3 mètres dans les zones UA, UC, 1AUA et 1AUC et 5 mètres dans les zones UT et 1AUT. Cette disposition permet la réalisation de constructions accolées et dans le cas contraire, d'assurer un éloignement minimal des constructions.

Les zones dédiées aux équipements

Dans les zones dédiées aux équipements (UE et 1AUE), le PLU prévoit que les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques. Elles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
Cette zone couvre en majorité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ce type de constructions, il peut être fait application des dispositions générales du titre I du règlement qui permettent une implantation :

- à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum des voies et emprises publiques,
- en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre des limites.

L'objectif du PLU est de ne pas empêcher la réalisation ou la mise aux normes d'équipements publics par des règles inadaptées à leurs spécificités et leurs besoins propres. Pour ces raisons, l'article 8 n'est pas réglementé dans les zones UE et 1AUE.

Les zones à vocation résidentielle

Dans les zones résidentielles, le PLU cherche à maintenir la cohérence de la morphologie urbaine par la reprise des grandes règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

- ***La zone UM***

Dans la zone UM, à vocation mixte, spécifique aux centres bourgs, le règlement répond à l'objectif de permettre la construction des dents creuses et des cœurs d'îlots, d'accroître la densité bâtie dans les zones centrales et de conserver le caractère resserré des bourgs.

L'article 6

Dans la zone UM, le PLU tient compte des particularités de chacun des centres en édictant trois types de règles permettant de créer un front bâti et de matérialiser la limite de l'espace public par un alignement des façades :

- dans les secteurs **indicés « A »,** l'implantation de toute ou partie de la construction à l'alignement est obligatoire,
- dans les secteurs **indicés « A1 »,** les constructions ou leurs clôtures doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti est assurée par les constructions mais aussi, par les clôtures, lorsque les constructions sont en retrait.
- dans les secteurs **indicés « A2 »,** les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres maximum. La façade doit donc se trouver dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de l'alignement.

L'utilisation de l'expression *« en tout ou partie »* dans la définition des règles d'implantation de chacun des indices, en n'obligeant pas une implantation de la façade de la construction dans sa totalité à l'alignement, vise à permettre la réalisation de retrait de façades, de pans coupés…

S'ajoute à ces dispositions, dans ces trois secteurs, la règle de prospect selon laquelle, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (L≥H/2).

Le règlement du PLU prévoit, pour chacun de ces secteurs, **des dispositions particulières permettant une implantation différente** de celle définie dans un souci de cohérence et d'harmonie du tissu urbain.
Quatre types d'exceptions sont envisagés, pour chacune d'entre elle, le règlement définit la règle dérogatoire applicable :

- lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie.

Cette exception vise à ne pas rendre inconstructible, par la règle définie à l'article 6, un terrain de deuxième front dont seul l'accès donne sur la voie

- lorsque, sur le terrain, une construction implantée conformément à la règle générale définie pour l'indice à l'article 6, est déjà édifiée et en bon état ou en cours de réalisation.

Dans l'article 6, l'objectif visé dans les centres bourgs consiste à imposer une urbanisation le long des voies et emprises publiques afin de créer un cadre architectural et de matérialiser la limite de l'espace public par un alignement des façades. Dès lors qu'une construction est déjà édifiée ou va être édifiée conformément à la règle générale définie, la constitution d'un front bâti est assurée. Cette exception permet donc, dans ce cas, de construire à l'arrière de la parcelle.

- lorsque les deux constructions limitrophes à celle envisagée sont en bon état et implantées non conformément à la règle posée, une implantation différente, encadrée par les dispositions du PLU, est possible pour la nouvelle construction. Cette disposition permet d'assurer une cohérence entre les implantations des constructions existantes et celle de la nouvelle construction.

Les constructions limitrophes visées peuvent être situées sur le même terrain que la construction projetée ou sur les terrains adjacents.

- une implantation différente de celle définie par la règle générale correspondant à l'indice est possible pour les annexes et extensions des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du PLU. Le PLU définit pour chaque indice la règle dérogatoire à respecter dans une telle situation.

La finalité de cette disposition est avant tout d'harmoniser les implantations avec les constructions existantes.

L'article 7

S'agissant de l'implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone UM, le PLU abandonne la distinction opérée par le POS entre les constructions implantées dans une bande de 25 mètres depuis l'alignement et celles implantées au-delà. Cette évolution apportée par le PLU répond aux objectifs du PADD qui vise notamment l'augmentation de la densité dans les zones centrales et à permettre la construction des dents creuses et cœurs d'îlots. Dans les zones de centres bourgs, la règle définie par **l'indice « L1 »** prévoit que la construction doit être implantée sur au moins une des limites séparatives. Si la construction est implantée sur une seule des limites, la distance par rapport à l'autre limite doit être supérieure à 3 mètres. Les retraits par rapport aux limites séparatives sont définis en fonction de la hauteur du bâtiment afin de ne pas créer de vues directes sur les parcelles voisines en respectant une distance minimale.

Le règlement précise que les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

L'article 8

Au sein de la zone UM, l'implantation des constructions implantées sur une même propriété varie en fonction de la hauteur. Ainsi, afin de permettre une densification des centres, l'article 8 n'est pas réglementé lorsque la hauteur de chacune des constructions est inférieure à 7 mètres. Toutefois, les éventuels problèmes de voisinage des constructions induits par la présence de constructions de hauteur importante ne doivent pas être occultés par l'objectif de densification. Le règlement prévoit, dès lors qu'une des constructions présente une hauteur supérieure à 7 mètres que la distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être supérieure à 3 mètres. Dans le cas où l'une des constructions implantées sur une même propriété présente des vues, une règle de prospect permet de lier la distance exigée à la hauteur de la construction la plus haute.

- ***Les zones UMB et 1AUM***

Dans la zone UMB, couvrant le tissu urbain à vocation principale résidentielle, à l'exception des centres bourgs, les règles d'implantation visent à maintenir un tissu aéré, en tenant compte de l'existant.

L'article 6

L'article 6 pose un principe d'implantation en retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Des règles de hauteur relative, issues du POS, viennent compléter ce principe. Les règles de prospect modulent la hauteur maximale des constructions autorisée en fonction de la distance par rapport à l'alignement opposé permettant d'assurer une adéquation entre la hauteur de la construction et la largeur de la voie. Dans la limite de la hauteur maximale fixée par l'article 10 du règlement, il

résulte de l'application de la règle de prospect que plus la construction est éloignée de l'alignement, plus sa hauteur peut être importante. Le PLU précise l'application de la règle lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs. La règle de prospect s'applique en fonction de la voie la plus large.
La disposition générale édictée par l'article 6 de la zone UMB est reprise dans la zone 1AUM à vocation mixte résidentielle pour assurer une cohérence des implantations entre le tissu existant et les nouveaux quartiers d'habitat. Cette règle est marquée par un **indice « B ».**

La zone UMB couvrant une vaste superficie sur l'agglomération caractérisée par un tissu urbain constitué, le PLU prévoit des dispositions particulières autorisant une implantation différente qu'il définit pour tenir compte de l'existant.
Une implantation différente de celle définie par la règle générale est possible dans deux types de cas :

- Lorsqu'il existe deux constructions limitrophes, en bon état, implantées en deçà de la marge de retrait de 5 mètres. Cette disposition particulière vise à assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti. Pour répondre à cet objectif, le PLU encadre l'implantation de la nouvelle construction, qui ne peut s'approcher davantage de l'alignement que la construction existante la moins en retrait.

Des règles de hauteur complètent celles définies par l'article 10 afin d'éviter toute rupture dans la ligne de faîtage. La hauteur de la nouvelle construction ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de la construction la plus basse.

La règle de prospect permet d'assurer une cohérence entre le tracé de l'espace public et l'organisation du bâti.

- Dans le cas de la réalisation d'annexes, extensions et surélévations sur des constructions existantes implantées en deçà de la marge de retrait de 5 mètres.

L'implantation des annexes, extensions et surélévations doit s'inscrire dans le prolongement latéral et vertical de la construction, elles ne peuvent être plus proche de l'alignement que ne l'est la construction existante. Cette disposition n'exclut pas une implantation conforme aux dispositions générales : ces annexes, extensions et surélévations peuvent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

L'article 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone UMB est, comme au POS, différentes dans une bande de 25m de profondeur à compter de l'alignement et au-delà. Le maintien de cette règle qui limite la constructibilité en fond de parcelle est justifié dans cette zone étendue et couvrant pour une large part un tissu pavillonnaire. Les zones à

urbaniser étant localisées en continuité des zones résidentielles, le PLU reprend cette règle dans la zone 1AUM afin d'assurer une cohérence entre l'existant et les futures constructions.

La règle applicable dans ces zones est précisée par un **indice « L »**

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. Une règle de hauteur relative vient compléter la règle fixant le retrait minimal de la construction (règle de prospect), assurant une aération du bâti et une meilleure gestion des vues entre parcelles. Dans la limite de la hauteur maximale fixée par l'article 10 du règlement, il résulte de l'application de la règle de prospect que plus la construction est éloignée des limites séparatives, plus sa hauteur peut être importante. Dans le cas des terrains traversants (à savoir bordés de part et d'autre par une voie), la bande des 25 m s'applique à partir de chacune des voies ouvertes à la circulation publique.
- Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement :

La construction peut être implantée sur la limite séparative mais sa hauteur sur cette limite ne doit pas excéder 3 mètres. La hauteur de cette construction pourra être d'autant plus importante qu'elle est éloignée de la limite : comptée à partir des 3 mètres de hauteur, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cela permet d'admettre des constructions de faible hauteur sur la limite évitant ainsi les gênes pour les parcelles voisines.

Si la construction est implantée en retrait de 3 mètres des limites séparatives, la règle de prospect est moins contraignante que dans le premier cas, au-delà du retrait de 3 mètres, à distance égale de la limite séparative, elle permet d'atteindre une hauteur plus importante.

L'article 8

Dans les zones UMB et 1AUM, le règlement indique, dès lors que les constructions ne sont pas contiguës, que la distance entre les constructions implantées sur une même propriété soit supérieure à 3 mètres. Dans le cas où l'une des constructions implantées sur une même propriété présente des vues, une règle de prospect permet de lier la distance exigée à la hauteur de la construction la plus haute.

- ***Les zones UP, UR et US***

Les règles d'implantation des constructions définies par le règlement de la **zone UP** visent à permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain dont fait l'objet cette zone. Les dispositions de l'article 6 imposent une implantation des constructions à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres maximum de l'alignement, celle de l'article 7 permettent une implantation sur les limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum des limites

séparatives. Ces règles qui imposent une implantation sur ou proche de l'alignement, et qui admettent une implantation des constructions sur les limites séparatives visent à la constitution d'un tissu resserré dans la zone UP, où la limite entre l'espace public et l'espace privé est matérialisé par un front bâti.

Le règlement de la zone UP indique, dès lors que les constructions ne sont pas contiguës, que la distance entre les constructions implantées sur une même propriété soit supérieure à 3 mètres. Une règle de hauteur relative vient compléter cette disposition en précisant que la distance entre ces constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute.

Dans la **zone UR**, spécifique au quartier des Terres Blanches à Amilly, des secteurs ont été crées au sein de la zone notamment pour tenir compte des différents types d'implantation des constructions par rapport aux voies qui peuvent être observés :

- dans le secteur URA, qui se situe en continuité de la zone UM caractérisée par un tissu resserré, l'article 6 impose une implantation à l'alignement des voies.
- dans le secteur URB, les règles définies correspondent à l'implantation des constructions existantes. Un retrait de 6 mètres minimum de l'alignement doit être observé par rapport à la rue des Terres Blanches. Une implantation à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum est admise par rapport aux autres voies.
- dans le secteur URC, en dehors du périmètre du sous-secteur URC1, une implantation en retrait de 6 mètres minimum est imposée. Une implantation différente est admise lorsque les constructions existantes sont implantées en retrait de moins de 6 mètres de l'alignement pour les annexes, extensions et surélévation.

Dans le sous-secteur URC1, une implantation à l'alignement doit être observée pour la construction ou pour la clôture, lorsque la construction est implantée en retrait. Cette disposition vise à marquer l'intersection entre les rues Gérard Philippe et Lino Ventura.

Les dispositions de l'article 7 ne sont pas différenciées au sein de la zone UR. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum. Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, la règle de prospect lie la distance devant être observée par rapport à la limite séparative à la hauteur de la construction.

L'article 8 n'est pas réglementé dans la zone UR.

Les dispositions des articles 6, 7 et 8 de la **zone US** correspondant au secteur de l'Hôpital à Montargis reprennent les caractéristiques des constructions existantes.

L'article 6 inscrit la zone US en continuité du tissu environnant, caractérisée par un bâti resserré et dense. La limite entre l'espace public et l'espace privé doit être marquée par une implantation des constructions à l'alignement ou par l'édification d'une clôture à l'alignement, si la construction est implantée en retrait.

L'article 7 admet que les constructions soient implantées sur les limites séparatives latérales à condition que la hauteur de la construction projetée n'excède pas de plus de 2 mètres celle de la construction existante à l'égout du toit. Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, un retrait de 3 mètres minimum est imposé, complété par une règle de prospect.

Une implantation différente, encadrée par l'article US7.2, est admise dans le cas des annexes et extensions de constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à la règle générale.

L'article 8 exige une distance d'au moins 4 mètres entre deux constructions non contiguës.

- ***Les zones 2AU (2AUA, 2AUE et 2AUM)***

Les zones 2AU ne seront constructibles qu'après évolution du PLU. Les règles définissant l'implantation des constructions seront précisées à cette occasion.

- ***Les zones agricoles et naturelles***

L'article 6

Dans les zones agricole et naturelle, l'article 6 prévoit, comme au POS, que les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement. Une règle de prospect complète cette disposition et exige une distance au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé.
Dans le cas d'extensions, annexes ou surélévations sur une construction existante implantée en deçà de la marge de retrait, une implantation dans le prolongement de la construction existante est possible.

L'article 7

Le PLU prévoit, comme au POS, que les constructions doivent, en zone agricole, être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.
En zone naturelle, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait minimum de 5 mètres.
Le retrait minimum fixé par l'article 7 est moindre en secteur Nj, spécifique aux jardins familiaux, pour tenir compte de la faible largeur des parcelles cultivées. Dans ce secteur, les constructions non implantées sur les limites séparatives doivent être en retrait de 3 mètres minimum de ces limites.

L'article 8

En zone agricole, deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être éloignées d'au moins 4 mètres.

Pour tenir compte des constructions isolées et écarts bâtis situés dans les espaces agricoles ou naturels, classés en secteur naturel au PLU, la distance minimum exigée, en zone naturelle, entre deux constructions non contiguës est réduite par rapport à celle définie par le POS à 3 mètres.

3.2.3.6 – L'emprise au sol des constructions (article 9)

En vertu de l'article R123-9 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU définit « l'emprise au sol des constructions ». Il s'agit de définir la consommation de terrain par la construction.

L'emprise au sol ne faisant l'objet d'aucune définition réglementaire, le PLU précise la définition de l'emprise au sol et les modalités de son calcul pour l'application de ce règlement :

L'emprise au sol s'entend comme la projection, sur le plan horizontal, de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris les décrochements et les saillies, à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps. La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'emprise au sol est modulée par le système d'indices au sein des zones urbaines et à urbaniser.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser à vocation économique, le PLU reprend les principes du POS, qui se sont avérés adaptés à la spécificité de ces zones : l'emprise au sol est, selon les zones, de 60% maximum ou non réglementée.

Elle n'est pas réglementée dans **les zones à vocation d'équipements** pour ne pas empêcher la réalisation d'équipements de grande ampleur et de formes architecturales variées.

Dans la zone UM, dédiées aux centralités, l'emprise au sol maximale est élevée et dans certaines communes, non réglementée afin de favoriser la densification recherchée dans les objectifs du PADD.

Dans les zones UMB, UP, US et UR à vocation résidentielle, l'emprise au sol maximale des constructions est déterminée en fonction du contexte. Les règles d'emprise au sol définies par le POS ont été reprises quand celles-ci se sont révélées cohérentes avec le tissu existant, en revanche, elles ont été

réajustées dans les secteurs en mutation ou pour les sites dans lesquels elles n'étaient plus adaptées.
L'emprise au sol est plus importante dans les secteurs d'habitat collectif et dans les zones à densifier. A l'inverse, dans les sites particulièrement sensibles sur le plan paysager ou au tissu très aéré, l'emprise au sol maximale autorisée est plus faible.

L'emprise au sol maximale des constructions a été définie **dans les zones 1AUM**, à vocation principale résidentielle, en tenant compte, de la localisation de chacune des zones (insérées dans le tissu urbain constitué ou au contact des espaces agricoles) mais aussi en fonction de la nature de la commune et de la densité recherchée. Les emprises au sol sont plus importantes dans les communes centres que dans les communes périurbaines et rurales.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les **zones agricoles et naturelles**.

3.2.3.7 – La hauteur des constructions (article 10)

L'article R123-9 du code de l'urbanisme permet de définir la hauteur maximale des constructions pour chaque zone. Elle traduit, avec les règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol, la forme urbaine souhaitée.

Cette règle est différenciée géographiquement par le système des indices pour mieux tenir compte de la diversité du tissu urbain existant et des formes urbaines souhaitées.
Ainsi, l'épannelage des constructions n'est pas uniforme sur le territoire communautaire. Outre la prise en compte du relief, cela permet une plus grande diversité des formes de constructions.

L'article 10 constitue un outil indispensable pour modeler le paysage de la commune.
En **zone urbaine**, ses dispositions sont rédigées de façon à conserver, dans la majorité des cas, les prescriptions définies au POS afin d'assurer une cohérence et une harmonie des hauteurs sur le long terme. Elles répondent ainsi à la volonté de composer une ligne de faîtage harmonieuse et de respecter la silhouette existante. Le maintien des règles de hauteur dans une grande partie des zones pavillonnaires permet d'éviter qu'une construction nouvelle ne vienne rompre la silhouette par un pic de hauteur incompatible avec l'environnement bâti et d'assurer une harmonie visuelle. Ce principe conduit à fixer, dans de nombreuses zones à vocation résidentielle, la hauteur de façade à 6 mètres.

Dans les ***zones à urbaniser,*** les règles de hauteur maximale des constructions sont fixées en fonction de l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent et de la densité souhaitée.

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition de la hauteur, et ne précise pas les modalités de son calcul. Le PLU précise, dans chacune des zones, les modalités de calcul de la hauteur.

- Le PLU simplifie la détermination du point bas de la hauteur et indique qu'il correspond au sol naturel avant travaux.
- Dans les zones à vocation économique, d'équipements et les zones agricole et naturelle (à l'exclusion du secteur Nh), la hauteur se mesure jusqu'au point le plus haut de la construction,
- Dans les zones à vocation résidentielle UM, UMB, 1AUM et le secteur Nh, le PLU fixe un gabarit enveloppe à l'intérieur duquel la construction devra être inscrite. Le gabarit se définit par une hauteur de façade (qui correspond à la hauteur de la ligne verticale), une hauteur absolue (qui définit le point le plus haut) et une pente de 55° maximum reliant ces deux hauteurs. Cette expression de la hauteur permet une diversification des formes de constructions et de toitures, sans que cela n'entraîne de rupture dans la ligne de faîtage.
- Dans les zones UP, US, UR, UT et 1AUT, le mode d'expression des hauteurs est différent de celui retenu dans les autres zones pour s'adapter aux projets envisagés sur ces sites ou aux règles définies dans le cadre des règlement d'aménagement de zone, lorsqu'elles sont couvertes par une zone d'aménagement concerté.

3.2.3.8 – L'aspect extérieur des constructions (article 11)

L'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Dans l'ensemble des zones, le PLU préserve la qualité architecturale et l'ambiance urbaine par une architecture respectueuse et compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Cela se traduit notamment par :

- la nécessité d'adapter les constructions par leur type et leur conception à la topographie,
- l'attention portée aux matériaux utilisés pour réaliser des extensions, annexes et aménagements touchant à l'extérieur du bâtiment qui doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal,

et la recherche d'une harmonie entre les pentes des toitures des constructions principales et de leurs annexes et extensions,

- l'attention portée à la qualité architecturale des constructions, à travers les dispositions sur les façades qui précisent que les matériaux choisis doivent conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans la même logique, le PLU a complété l'article 11 en prescrivant des règles pour les éléments techniques. Ainsi, tous les éléments techniques de raccordement aux différents réseaux doivent être dissimulés dans la façade ou la clôture afin de ne pas porter préjudice à l'environnement des constructions et réduire au maximum l'impact visuel.

Pour les ***zones urbaines à vocation mixte et résidentielle***, les dispositions du règlement PLU visent à préserver la qualité architecturale et l'ambiance urbaine par une architecture respectueuse et compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Cela se traduit par la mise en place de volumes simples dont le traitement des façades, tant en terme de matériaux que de couleurs, devra être en harmonie avec son environnement immédiat (d'un point de vue du paysage naturel et urbain notamment).
Le PLU, qui veille à l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement, vise tout autant à animer le paysage bâti en favorisant une architecture contemporaine. L'hétérogénéité et la diversité du patrimoine bâti sont encouragées par un règlement peu restrictif, qui laisse le soin aux services instructeurs d'apprécier la qualité de projets innovants et leur insertion dans l'environnement bâti. Les dispositions du règlement visent à préserver l'architecture traditionnelle et les paysages existants tout en assurant une diversité architecturale afin d'éviter un tissu pavillonnaire indifférencié.

La rédaction de l'article 11 répond, en outre, aux problématiques de développement durable visant le recours à des sources d'énergie renouvelable, non polluantes. Ainsi, sur l'ensemble de la commune, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture et en façades.

Le PLU est vigilent à l'aspect des clôtures, et affirme la forte volonté de veiller à la qualité de l'aménagement des abords des constructions. Les clôtures sont essentielles dans le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important. Elles dessinent la limite du domaine public et privé, lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement et participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue.
Les dispositions varient pour certaines communes de l'agglomération en fonction des différentes formes urbaines et de la volonté de laisser une liberté importante concernant la nature de la clôture ou au contraire de fixer les caractéristiques qu'elle doit présenter.

Les clôtures sur rue ont un impact visuel plus fort que celles édifiées en limite séparative, dans la mesure où elles participent pleinement à l'espace public et à la rue, elles sont davantage réglementées que les clôtures en limite séparatives.

Le préambule du règlement de chaque zone rappelle qu'une partie du territoire communal de Montargis est inscrite dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique, ses prescriptions s'appliquent indépendamment des règles édictées par le règlement.

3.2.3.9 – Les règles de stationnement (article 12)

L'article 12 fixe des normes en matière de stationnement différenciées suivant les différents types de destinations des constructions.
L'article 12 du règlement du PLU précise les modalités de calcul du nombre de places de stationnement :
- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.

- Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m^2 de surface hors oeuvre nette réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 100 m^2 de SHON est de une.

- Le PLU précise les modalités de calcul pour les opérations de changement de destination. Ainsi, pour le calcul des places exigées, doit être prise en compte la seule SHON faisant l'objet du changement de destination. Dans le cas où l'ancienne destination de la construction avait donné lieu à la réalisation de places de stationnement et que ces places sont conservées après le changement de destination, ces places viennent en déduction du nombre de places exigé dans le cadre de l'application des normes de stationnement à la nouvelle destination.

Le PLU précise que pour les opérations entraînant la création de plus de trois places de stationnement, la surface minimale d'une place pour véhicule léger est de 25 m^2, accès compris.

Les normes fixées en matière de stationnement par le POS ont été remaniées et modifiées afin d'intégrer dans le PLU les dispositions du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Normes de stationnement du PDU

Affectation	Besoins de places nécessaires
Habitants	**2 places/ logement** hors centre-ville de Montargis et centres bourgs

	1 place/ logement dans le centre-ville de Montargis et centres bourgs + 10% des places pour les visiteurs
Clients, visiteurs	Commerces avec clientèle nombreuse (alimentation, grands magasins) : **8 places/ 100m^2 de surface de vente** Autres commerces : **3 places/ 100m^2 de surface de vente**
Emplois, pendulaires	**0,25 place/ emploi salarié** dans le centre ville de Montargis et les centres bourgs **0,75 place/ emploi salarié** dans les zones d'activités

Le règlement ne peut varier au sein d'une même zone que selon les destinations des constructions, telles que listées par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme. Les normes fixées par le PDU, ne s'appuyant pas sur ces destinations, ne peuvent être reprises intégralement dans le PLU mais sont adaptées pour chaque destination.
Dans les zones destinées à recevoir des équipements, les zones agricoles et naturelles, le PLU exige un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Les constructions à usage d'habitation

L'article 12 rappelle, dans chaque règlement de zone, que nonobstant les dispositions du PLU, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

Les normes minimales définies pour les constructions à usage d'habitation exigent, à l'exclusion de l'article UM12, spécifique aux centres bourgs, une place de stationnement pour 40m^2 de SHON, dans la limite de deux places par logement.
Cette règle s'applique également :

- aux opérations de changement de destination qui aboutissent à la réalisation d'habitations
- et aux travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements. Cela permet de soumettre à l'obligation de réaliser des places de stationnement les divisions de logements.

Le calcul par tranche entière échue est favorable à la création de petits logements puisqu'il ne sera pas exigé de places de stationnement pour la création de logements de moins de 40m^2.

Des règles particulières sont édictées pour les extensions de construction qui ne crée pas de logements supplémentaires dès lors que l'extension est inférieure ou égale à 40m^2

Dans la zone UM de centre bourg, le PLU, comme le PDU édicte des règles différentes s'agissant des constructions à usage d'habitation.
Dans les communes de Montargis et d'Amilly, dans lesquelles l'aménagement de places de stationnement sur le terrain est souvent problématique, le PLU exige un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations et recommande, sans l'imposer, la réalisation d'une place par logement au minimum.
Dans les autres communes, il est exigé, comme le prévoit le PDU, au minimum une place de stationnement par logement.

Les constructions à usage de commerces

Le PLU intègre les dispositions du PDU en prévoyant à l'article 12, dans les zones à vocation économique, la réalisation de 8 places de stationnement pour 100m^2 de surface de vente.
Dans les zones à vocation résidentielle, il est exigé 3 places de stationnement pour 100m^2 de surface de vente. Le calcul par tranche échue exonère les commerces de moins de 100m^2 de surface de vente de la réalisation de places de stationnement.
Dans la commune de Montargis, en zone UM, il est exigé au minimum un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante.

Les autres types de constructions

Le PLU ne peut reprendre la référence aux emplois salariés pour le calcul des places de stationnement difficile à mettre en œuvre pour les services instructeurs.
Les normes définies par le PDU sont traduites en m^2 de SHON sur la base de 30m^2 de SHON par emploi salarié :

- 0,25 place/ emploi salarié conduit à exiger au PLU 1 place pour 40m^2 de SHON, dans les zones à vocation économique
- 0,75 place/ emploi salarié conduit à exiger au PLU 1 place pour 120m^2 de SHON, dans les zones à vocation résidentielle. Comme pour les autres destinations, la commune de Montargis n'est pas concernée par ces dispositions en zone UM.

Concernant les livraisons, le PLU exige que les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement, dimensionnées en fonction des besoins, soient situées à l'intérieur des terrains.

Répondant aux orientations retenues par le PADD visant notamment à inciter les déplacements à vélo, l'article 12 réglemente le stationnement des deux roues en introduisant, dans toutes les zones, une obligation de réalisation de stationnement pour les deux roues pour tout projet de constructions. Cela suppose non seulement de réaliser des itinéraires cyclables mais aussi de faciliter leur stationnement.

En application des dispositions de l'article L .123-1-2 du code l'urbanisme, le PLU prévoit les cas dans lesquels le constructeur, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre de places de stationnement nécessaires.

3.2.3.10 – Les espaces libres et plantations (article 13)

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou à la valorisation des zones économiques.

Les zones à vocation économique

Pour améliorer la qualité des zones à vocation économique, le PLU fixe des règles de paysagement minimum des terrains. Le PLU prévoit que les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnement sont aménagées et végétalisées et exige un arbre pour 100 m^2 pour l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions et pour les aires de stationnement à l'air libre.
Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Cette règle est plus contraignante lorsque le terrain jouxte une zone à vocation résidentielle puisque les limites avec les zones non spécifiquement dédiées à l'activité économique soient paysagées afin de créer un espace tampon.
Pour répondre à certaines situations rencontrées sur le territoire de l'agglomération, il est exigé que les aires de dépôts et de stockage à l'air libre soient masquées par des haies arbustives depuis la voie publique. Il s'agit, par cette disposition de réduire l'impact visuel de ces aires depuis les voies.
L'ensemble de ces règles vise à garantir la qualité opérationnelle, une meilleure insertion des projets à l'environnement naturel et bâti et notamment lorsque des zones résidentielles sont limitrophes.

Les zones à vocation résidentielle

Dans ces zones, le PLU fixe un coefficient d'espaces verts précisant la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie du terrain laissée libre de construction ou la superficie de l'unité foncière selon

les zones. Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées, afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales. Les aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols doivent avoir recours à des matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. Cette disposition vient renforcer la règle de l'article 4 visant à traiter prioritairement des eaux pluviales à la parcelle.

Il prévoit des règles minimales de paysagement en imposant que les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. La partie de terrain libre située entre la construction et la voie publique, qui ne reçoit pas du stationnement, doit être végétalisée. Cette disposition permet d'assurer un traitement minimum de l'espace visible depuis l'espace public.

Les zones destinées aux équipements

L'article 13 impose qu'au moins 20% des surfaces libres de construction ne supportant pas le stationnement soient végétalisées, de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article 13 précise, en outre, que les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
Les dispositions propres aux ensembles paysagers repérés au plan de zonage sont précisées au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme :

- les mares, repérées à ce titre, doivent être préservées ou si elles sont comblées, reconstituées à proximité dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire,
- dans les cônes de vue identifiés, les vues sur les espaces naturels et agricoles perceptibles depuis les voies doivent être préservées.

3.2.3.11 – Le coefficient d'emprise au sol (article 14)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) permet de déterminer la surface de plancher globale susceptible d'être réalisée dans une zone donnée. Il permet de connaître la constructibilité d'un terrain nu ou la constructibilité résiduelle d'un terrain déjà bâti.

Le COS varie dans les différentes zones et est déterminé par le dernier indice du nom de la zone.

La détermination du COS dans le PLU a été guidée par certains principes :

- la reprise des règles du POS lorsqu'elles se sont avérées adaptées au tissu couvert,
- l'affirmation de la recherche de densification des centres villes et centres bourgs et sur les axes,
- l'augmentation du COS dans le tissu urbain pavillonnaire des communes du grand cœur d'agglomération et des communes les moins rurales dans lesquelles celui défini par le POS s'était avéré insuffisant,
- dans les zones à urbaniser, la définition d'un COS permettant une bonne insertion du bâti dans son environnement bâti et paysager.

3.2.4. LES EVOLUTIONS DE ZONAGE ET REGLEMENT PAR COMMUNE

3.2.4.1. Amilly

La commune d'Amilly est la commune de l'Agglomération qui connaît le plus d'évolution en terme de zonage.
Elle constitue avec Châlette-sur-Loing et Montargis le « grand cœur d'agglomération », désigné par le PADD comme devant supporter en priorité le développement démographique et présente davantage de capacité d'évolution que les deux autres communes.
Cette particularité aboutit à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation par rapport au POS pour accueillir à la fois le développement démographique (9,8 ha de nouvelles zones 1AUM) mais aussi économique (4,5 ha de nouvelles zones 1AUC).

Les zones urbaines

- *Les zones urbaines à vocation résidentielle*

Sont classés en zone UM spécifique aux centres bourgs présentant un tissu bâti resserré, le secteur situé autour de la mairie et celui localisé autour de l'intersection entre les rues de la Vallée et Raymond Tellier, classés en UA au POS. Dans ces secteurs, le règlement vise à perpétuer les caractéristiques existantes : une implantation des constructions créant un front bâti le long des voies, une hauteur des constructions et une densité importantes.
Dans les autres zones urbaines à vocation résidentielle, les règles du PLU reprennent en grande partie les dispositions du POS. Le coefficient d'occupation des sols et fixé à 0,6 au PLU pour une grande partie du tissu pavillonnaire de la commune, le COS de 0,5 fixé par le POS s'étant révélé insuffisant.
Par cohérence avec les règles et la continuité urbaine avec Montargis, la hauteur maximale autorisée est augmentée dans les quartiers situés au nord de la RNIL 60 pour passer de 6 à 9 mètres à l'égout.
L'ensemble de ces mesures répond au souci exprimé par le PADD d'accroître la densité bâtie dans les zones centrales et en particulier dans le cœur d'agglomération.

Le quartier des Terres Blanches, urbanisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) fait l'objet d'une nouvelle zone UR au PLU. Les règles applicables dans cette zone ont été définies pour tenir compte de l'existant. Cette zone est subdivisée en secteurs et sous-secteurs pour tenir

compte des spécificités d'implantation, de densité et de hauteur à l'intérieur de son périmètre.

Afin de favoriser l'évolution du secteur avenue d'Antibes, et le renforcement du commerce déjà présent dans ce secteur, les règles de densité définies par le POS ne sont pas reprises au PLU, l'emprise au sol et le COS ne sont pas réglementés.

L'entrée de ville Est par la rue du Docteur Schweitzer
Le zonage a été particulièrement revu dans ce secteur à l'approche de la RNIL60 en lien avec la volonté de la commune d'améliorer la qualité urbaine de cette entrée. Une bonne partie des zones à vocation d'activités le long de la voie (UI au POS) a été reclassée en zone mixte (UMB) au PLU et en zone d'équipement (UE), avec notamment un bassin eaux pluviales prévu. Cette modification du zonage favorisera une mutation du tissu le jour où les entreprises s'en iront.

Les hameaux
La commune d'Amilly est caractérisée par de nombreux hameaux dispersés à l'ouest du territoire communal. Afin de ne pas poursuivre l'effet de mitage de l'espace agricole et du plateau boisé situé entre le bourg et la forêt de Montargis, le PLU opte pour un classement en zone urbaine des seuls terrains déjà classés en zone urbaine au POS. Le PLU reprend donc strictement les périmètres des hameaux du POS.
Les densités admises dans les zones urbaines de hameaux, sont, comme au POS, inférieures au reste du tissu urbanisé de la commune.
Poursuivant le principe de non renforcement des hameaux, l'ensemble des constructions isolées classées en zone NC et ND au POS sont soumises à l'application des dispositions propres au secteur Nh au PLU, permettant l'évolution des constructions.

- *Les zones urbaines à vocation économique*

Les zones à vocation économique classées en zone UI au POS ont été conservées au PLU avec un zonage spécifique (UA et UC) : avenue d'Antibes, zone industrielle, rue du Docteur Schweitzer, site militaire.
Seul le secteur du « Km 110 » situé de part et d'autre de l'avenue d'Antibes fait l'objet d'un zonage particulier UC, plus adapté à la nature des activités présentes, la zone UC étant dédiée aux activités commerciales, artisanales et de bureaux, excluant toute activité industrielle.

A noter : Le site militaire entre la voie ferrée et la D93 a été maintenu au PLU (UAm) avec les mêmes règles que le POS (UIm) en l'absence d'indications de l'armée sur le devenir de ces terrains.

- *Les zones urbaines destinées aux équipements*

Les équipements qui occupent des emprises importantes (groupe scolaire, lycée, secteur de l'hôpital) sont classés au PLU en zone UE spécifique aux équipements, contrairement au POS qui ne prévoyait pas de zonage particulier.

Les zones à urbaniser

- *Les zones à urbaniser à vocation résidentielle*

Le PADD affirme la volonté de recentrer l'urbanisation sur le grand cœur d'agglomération. Les communes de Châlette-sur-Loing et de Montargis disposant de capacité de développement urbain faible, Amilly concentre une partie importante des nouvelles zones à urbaniser de l'agglomération.

Sont classées en zone à urbaniser au PLU, les zones ouvertes à l'urbanisation par le POS, qui ne sont pas encore bâties plus les nouvelles zones à urbaniser nécessaires pour répondre aux besoins de logements et d'activités.

On notera un changement de zonage important au niveau de la zone des Petits Louis avec un changement de vocation de la zone située au nord de la RNIL60 qui devient à vocation d'habitat, et l'abandon de la grande zone à urbaniser à vocation d'activités de Couleuvreux inscrite par le POS entre la RNIL60 et le bourg.

Concernant les nouvelles zones à urbaniser, le PLU ouvre 9,8 ha de nouvelles zones à urbaniser 1AUM par rapport au POS, en continuité du tissu urbain existant :

- 4,5 ha, situés à proximité du centre-bourg, chemin des loges, en continuité du quartier des Terres Blanches,
- 1,5 ha intégrés à la zone des Hautes Feuilles, ouverte à l'urbanisation au POS. Le chemin des Hautes Feuilles marquait au POS la limite sud ouest de la zone à urbaniser. Le PLU inscrit les terrains situés de l'autre côté du chemin dans la zone ouverte à l'urbanisation, permettant ainsi de constituer une continuité entre la zone à urbaniser et le tissu existant.
- 3,8 ha, situés au nord de la zone des Petits Louis inscrite en zone à urbaniser au POS (1NAi). Le classement en zone 1AUM de la partie nord au PLU vise à ne pas créer de dents creuses entre le tissu bâti et l'urbanisation future. Cette zone bénéficie de la proximité directe des équipements.

Deux nouvelles zones à urbaniser 2AUM, qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après évolution du PLU ont été introduites :

- Extension de la zone de la zone des Petits Louis à l'ouest sur 5 Ha
- Extension de la zone de la zone des Petits Louis à l'est sur 5 Ha en appui d'une voirie communautaire prévue au PDU

- Les zones à vocation économique

Le seul changement du POS au PLU concerne l'extension de la zone d'activités située entre l'avenue d'Antibes et la rue de Saint Firmin du Km 110 est inscrite au PLU au sud de la RNIL60, sur une bande résiduelle de 4,5 Ha. Cette zone ouverte à l'urbanisation est insérée dans le tissu urbain, elle bénéficie de la proximité des réseaux et d'une bonne desserte routière. Elle était classée en zone NC au PLU, créant une enclave agricole au sein du tissu urbain. Ce site est couvert au PLU par un zonage 1AUC, qui affiche une vocation future de commerces, bureaux, artisanat…
Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

A noter : Au sud est de la commune, à proximité du lycée du Chesnoy, une zone à urbaniser à vocation d'activités militaire, jouxtant un site militaire existant, est maintenue au PLU comme cela était le cas au POS.

Les zones agricoles et naturelles

Le PLU protège les espaces agricoles de la commune en limitant le nombre de zones ouvertes à l'urbanisation et en évitant le renforcement des hameaux et des écarts bâtis.

La carrière exploitée au lieu-dit « Les Népruns », classée en zone naturelle bénéficie de l'indice « c » autorisant l'ouverture et l'exploitation des carrières. Destinée, lorsque l'exploitation aura cessé à être un espace naturel ouvert au public, la réalisation d'abris, d'une superficie inférieure à 25m^2 de SHOB.

Répondant aux objectifs de préservation des vallées et d'intégration du risque d'inondation, la Vallée de l'Ouanne et de la Vallée du Loing sont couvertes au PLU par un zonage naturel. Le sud de la forêt domaniale de Montargis est également classée en zone naturelle et protégée au titre des espaces boisés classés.

Un terrain d'accueil des gens du voyage (Nv) a été inscrit au niveau de l'entrée de ville Est par la RNIL60.

Le secteur de la Pailleterie classée en 2NDc à vocation de loisirs à conserver cette vocation au PLU par un classement en zone NL.

3.2.4.2. Cepoy

Les zones urbaines

- *Les zones urbaines à vocation résidentielle*

Le centre bourg de la commune est classé en zones UMA et UMA2 au PLU qui regroupe respectivement les zones UA et UB du POS . Au sein de la zone UM, l'hypercentre (UMA) bénéficie de règle admettant une densité plus élevée que dans le reste de la zone par un COS non réglementé et des hauteurs maximales plus importantes.

En dehors des deux hameaux situés respectivement au Nord (Ferme de Montigny) de la commune et à l'Ouest (Perches) le long de l'emplacement réservé pour l'autoroute A19 qui bénéficient d'un COS moins élevé (0,3), les règles applicables au reste du tissu résidentiel de Cepoy sont homogènes.

Les constructions existantes dans le hameau de Perches ont été reclassées en zone Nh pour éviter de nouvelles constructions aux abords de la future A19. Ce classement n'a pu être étendu à l'ensemble des terrains classés en zone UE au POS. En effet, les terrains non bâtis auraient du être inclus dans le remembrement agricole et passer en zone A mais ont été oubliés, du coup le classement en zone U est maintenu en attendant un reclassement en zone A à posteriori.

- *Les zones urbaines à vocation économique*

La petite zone économique dans la vallée en limite de Châlette-sur-Loing, classée en zone UId au POS, a été maintenue au PLU par un classement en zone UA destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales…

- *Les zones urbaines à vocation d'équipement*

Les équipements occupant une emprise importante (cimetière, école, secteur située le long de la voie ferrée) font l'objet d'un classement spécifique en zone UE au PLU.

La zone 1NAi du POS située à l'ouest de la commune le long de la voie ferrée a été reclassée en zone UE car la vocation d'activités n'est pas souhaitable dans ce secteur concerné par des périmètres de protection de captage eau potable (AEP) qui devrait accueillir prochainement une nouvelle station. La partie nord non bâtie de cette zone 1NAi au POS, n'est pas reprise en zone U au PLU car située en zone inondable au PPRI.

Les zones à urbaniser

Commune péri-urbaine de l'agglomération, Cepoy a mené, dans le cadre du PLU, un travail de relocalisation des zones à urbaniser visant à privilégier les extensions en continuité du tissu existant et le plus proche possible du bourg.

- Abandon d'une zone de 9,3 ha en limite de Corquilleroy au lieu-dit Le Tranchoir, reclassée en agricole. Seul 3 Ha en limite du tissu existant sont conservés par rapport à la zone inscrite au POS ; ce déclassement répond à la volonté de maintenir la coupure visuelle entre les deux communes.
- Ouverture à l'urbanisation d'une zone de 6 ha en lisière nord du tissu urbain existant afin de compléter le front bâti
- Réduction de 3 Ha la zone à urbaniser au lieu dit le Moulois sur la partie Nord, en limite de la zone U. Le reste de la zone est par ailleurs divisé en deux, avec une partie en réserve foncière. Ce changement de zonage répond à la moindre importance de cette zone d'urbanisation future par rapport aux autres zones de la commune.
- Extension de la zone à urbaniser située le long de la rue des Chasseurs pour correspondre à la réalité des terrains disponibles et permettre un autre accès par la rue des Chasseurs, plus au nord de celui qui était prévu au POS par l'emplacement réservé n°2.
- Changement de vocation de la zone 1NAI inscrite au POS le long de la RD440. L'insuffisance de la capacité des réseaux existant à proximité de la zone à desservir l'ensemble de la zone a conduit à un classement en zone 2AU. Cette zone n'étant plus destinée à accueillir des activités, elle est scindée en deux : la partie Ouest de la zone a vocation à accueillir à terme des équipements, la partie Est est à vocation mixte.

Afin de tenir compte de la localisation des zones à urbaniser, située au contact des espaces agricoles ouverts, les règles de densité définies par le règlement du PLU sur ces zones à urbaniser sont faibles, avec notamment un COS de 0,3 inférieur à celui du tissu existant limitrophe (0,5) ;

Les zones agricoles et naturelles

La préservation des espaces agricoles à l'ouest de la commune est assurée par un classement en zone agricole. La modification de l'enveloppe des espaces agricoles sur la commune entre le POS et le PLU résulte de la définition de zones à urbaniser, en continuité du tissu urbain existant, notamment sur la lisière nord. La réduction des espaces agricoles sur ce secteur est toutefois compensée par l'abandon d'autres zones à urbaniser. Au final, le volume des zones agricoles augmente même du POS au PLU.

Le zonage naturel correspond à la vallée du Loing, le coteau boisé et à la forêt de Montargis. Le volume global des zones N a été légèrement augmenté du POS au PLU sous l'effet notamment du PPRI qui a accru les terrains soumis au risque d'inondation.

Le secteur NL à vocation de loisirs, correspondant au secteur 2NDc du POS, a été redéfini pour cibler plus précisément les zones de développement. Le camping a été reclassé dans cette zone

La possibilité d'exploiter les gisements de carrière identifiés par le schéma départemental des carrières a été maintenu par l'indice « c ».

3.2.4.3. Châlette-sur-Loing

La commune de Châlette-sur-Loing présente un tissu urbain assez dense avec une grande mixité urbaine, mais avec peu de capacités foncières résiduelles en dehors des opérations de renouvellement urbain.

Les zones urbaines

- *Les zones à vocation résidentielle*

Le PLU classe en zone UMA2 les secteurs UBa du POS présentant des règles d'implantation différentes par rapport au reste du tissu résidentiel de la commune. Dans cette zone, l'implantation des constructions correspond à un tissu resserré et dense.
Le PLU reprend les règles du POS pour les zones à vocation résidentielle : les règles varient sur les zones UMB de la commune pour tenir compte de l'existant, comme au POS, les hauteurs et densités admises sont plus importantes dans les secteurs d'habitat collectif.
Un zonage spécifique UP est introduit par le PLU pour intégrer les particularités du projet urbain du quartier du plateau.

- *Les zones à vocation d'équipement*

Les principaux équipements de la commune ont été classées en zone UE spécifique : cimetière, groupe scolaire, station d'épuration, équipements sportifs, salles de loisirs.

- *Les zones à vocation économique*

Le PLU reprend le zonage spécifique (UI au POS, UA au PLU) existant au POS pour les zones à vocation économique : zones d'activités le long du Loing et du canal de Briare (Saint Gobain, Hutchinson, la Grande Prairie), zone d'activités le long de la rue du Général Leclerc

La zone d'activités du Château Blanc (classée en zone UIa) et la petite zone située le long de la rue du général Leclerc en limite de Montargis, qui n'accueillent pas d'industries, sont classées en zone UC, dont la vocation est spécifique au commerce, à l'artisanat, aux bureaux. La zone du Château Blanc a été étendue du fait de l'urbanisation de terrains classés en 1NA au POS.

A proximité de la cité ouvrière Hutchinson, la petite zone 2NDa le long du Solin inscrite au POS évolue dans le cadre du PLU, qui la classe en zone UA, à vocation économique.

Les deux zones UI situées le long de la voie ferrée à l'extrémité Nord-Est de la commune, dont l'une correspond à un champ de tir militaire, sont maintenues avec les mêmes règles au PLU.

En limite de Montargis, deux modifications de zonage ont été opérées sur la zone UI du POS : passage en zone UMA de quelques terrains pour ouvrir la porte à une diversification de la zone d'activités suite aux départs de certaines entreprises, inscription d'un terrain d'accueil des gens du voyage en Nv.

Les zones à urbaniser

L'élaboration du PLU n'entraîne pas la création de nouvelles zones à urbaniser sur la commune de Châlette-sur-Loing qui manque globalement de foncier. Les zones inscrites au PLU l'étaient déjà au POS. Le développement de la commune s'opérera dans l'enveloppe définie par le POS et par le renouvellement urbain sur le secteur du Château Blanc.

Pour répondre à l'objectif démographique défini au PADD en tenant compte du peu de réserves foncières de la ville, le PLU ouvre la possibilité de réaliser des bâtiments R+3 (12mètres) avec un COS de 0,6 dans les nouvelles zones à urbaniser, soit une densité plus importante que celle que l'on retrouve dans les autres zones de l'agglomération.

Une harmonisation du zonage et du règlement a été recherchée au sein des deux zones à urbaniser de la commune qui trouvent leur prolongement sur la commune de Pannes.

Les zones 1NA du POS bâties ont été reclassées en U : secteur les Montagnes et rue Pierre Proudhon.

Les zones naturelles

La délimitation des zones N a peu évolué du POS au PLU.

La zone N couvre la forêt de Montargis et les « coupures vertes » identifiées par le PADD que constituent les vallées du canal d'Orléans, du Solin et du Loing. Les limites de la zone naturelle protégeant la vallée du Loing correspondent aux limites de la zone inondable fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Le zonage N du PLU est plus protecteur que celui du POS qui classait ces espaces en naturelle de loisirs 2ND à l'exception de la forêt de Montargis.

Une constructibilité limitée est autorisée dans certains secteurs naturels :

- Deux secteurs NL : pour Lac et sa base de loisirs, un secteur boisé au lieu dit Petit Lancy accueillant une base de loisirs et un espace vert au nord,
- Un secteur Na qui couvre le restaurant situé au bord du Lac,
- Trois secteurs Nj dédié aux jardins familiaux : ce zonage spécifique n'existait pas au POS sur Châlette-sur-Loing

En application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la commune de Châlette-sur-Loing a identifié un site destiné à une aire d'accueil. Ce site est classé en secteur Nv au PLU.

3.2.4.4. Conflans-sur-Loing

La commune de Conflans-sur-Loing n'était pas couverte par le POS de l'AME, mais était dotée d'une carte communale. Le passage au PLU a entraîné un certain nombre d'évolutions.

L'urbanisation s'est développée sur trois sites :

- autour du centre-bourg ancien (situé à la confluence des deux rivières),
- au hameau de la Vacherie le long de la RD 93,
- au hameau de la Charmault en limite de la commune de Montcresson.

Les zones urbaines

L'ensemble des terrains classés en zone urbanisable par la carte communale a été intégré en zone U au PLU.

La zone U a été étendue pour inclure des terrains déjà bâtis suffisamment desservis par les réseaux, qui n'étaient pas repérés en zone constructible par la carte communale :

- quelques terrains le long de la RD93 dans le hameau de la Vacherie en continuité d'Amilly
- le hameau de la Charmault à l'extrémité sud de la commune, à cheval sur la commune voisine de Montcresson
- un grand terrain au lieu dit la Rougerie dans le bourg, pour faire la couture entre deux zones urbaines existantes et achever le front urbain le long de la D293

La définition des règles sur les zones urbaines par le PLU résulte d'une analyse du tissu bâti qui a conduit :

- au classement en zone UMA2 du centre ancien de la commune (mairie, église, auberge…), aux règles particulières pour maintenir les caractéristiques du bâti. Le règlement du PLU impose une implantation des constructions dans une bande de 0 à 5 m de la voie et sur au moins une des limites séparatives, aucune règle de densité n'est définie. La hauteur maximale de façade 3,5m est plus faible que dans le reste de la commune.
- au classement en zone UMB du reste du tissu bâti de la commune. Une implantation en retrait des constructions et des densités assez faibles sont définies en zone UMB. Les règles de densité définies sont modulées selon les sites :
- un COS plus important que sur le reste de la commune est admis sur le hameau de Montcresson dans un souci d'harmonisation avec les règles du futur PLU de Montcresson,
- l'opération réalisée allée des Peupliers présentant des terrains de superficie importante, le COS est fixé à 0,2
- sur le tissu bâti proche du centre ancien et les terrains du hameau de la Vacherie, en dehors de l'opération des Peupliers, un COS de 0,3 est défini.

Les zones à urbaniser

Le PLU ne prévoit pas de zones à urbaniser à court terme sur la commune mais seulement des réserves foncières (2AUM) destinées à être ouvertes à l'urbanisation après évolution du PLU. Elles sont situées à l'extrémité sud du

territoire communal, dans le prolongement de l'urbanisation de la commune de Montcresson.

Les zones agricoles et naturelles

Contrairement à la carte communale, le PLU opère une distinction des secteurs agricoles et naturels.

Cette distinction a abouti à classer en zone N inconstructible la Vallée de l'Ouanne et de la Vallée du Loing avec une protection d'une partie des boisements au titre des espaces boisés classés. Les secteurs boisés exploités ont simplement été classés en zone N sans EBC.

Le reste du territoire, et notamment toute la partie cultivée à l'Ouest, a été classé en zone agricole

Le PLU classe en zone Nh les hameaux et secteurs bâtis isolés dont le château de Perthuis, et en zone Na une activité située en limite de la commune de Saint Germain des Prés aux lieux dit « les Moreaux », « les Prés Pisseux ».

3.2.4.5. Corquilleroy

La commune de Corquilleroy présente une division du tissu urbain entre :

- le bourg,
- le quartier de Bûges, situé dans le prolongement de l'urbanisation de la commune de Châlette-sur-Loing, qui présente un poids dans l'urbanisation de la commune plus important que le bourg.

L'évolution du zonage et du règlement dans le cadre du PLU sur la commune de Corquilleroy traduit la volonté de renforcement du centre-bourg par rapport au quartier de Bûges.

Les zones urbaines

Le centre-bourg de la commune qui présente des caractéristiques d'implantation différentes du reste du tissu urbain est classé en zone UMA au POS.

En dehors du centre-bourg, le tissu résidentiel de la commune est classé au PLU en zone UMB et est soumis, dans son ensemble, aux mêmes règles

d'implantation, de densité, de hauteur, qui reprennent en grande partie celles édictées au POS. La zone urbaine du bourg a été étendue à quelques terrains non bâtis enclavés, en limite du Bois Guillaume, présentant des difficultés pour l'exploitation agricole.

Seuls les hameaux, pour lesquels le classement en zone urbaine au POS est repris au PLU, connaissent des règles de densité différentes : l'emprise au sol et le COS permettent une densité moindre que dans le reste de la commune.

Sont classés en secteur Nh les hameaux et écarts bâtis classés au POS en zone NC ou ND. Les règles qui leur sont applicables autorisent l'évolution des constructions existantes sans autoriser une densification de ces sites.

Le hameau de Perches situé au nord de la commune, en limite de Cepoy, classé en zone urbaine au POS (UE), a été reclassé en secteur Nh au PLU pour ne pas autoriser de nouvelles constructions à proximité de la future autoroute. La même logique n'a pu être appliquée que partiellement sur la partie du hameau situé sur la commune Cepoy du fait d'un oubli dans le remembrement agricole.

La zone artisanale située au sud ouest du quartier de Bûges, en zone UI au POS, est classé au PLU en zone UC, destiné à accueillir des constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux… Alors que le classement en zone UI autorisait, dans le cadre du POS, la réalisation de constructions à usage industriel, la zone UC ne permet pas l'implantation de ce type d'activités.

Le PLU reprend la zone à vocation d'activités située à l'extrémité Ouest de la commune, en limite avec Pannes, qui est un ancien site militaire.

Les grands équipements de la commune (stade, cimetière) sont classés en zone spécialisée UE au PLU.

Les zones à urbaniser :

- Les zones à vocation résidentielle

A la différence du POS qui ne prévoyait aucune zone à urbaniser à proximité du bourg, le PLU répond à l'objectif du PADD de renforcer le développement urbain des centres bourgs et de leurs abords.

Cette volonté s'est traduite au plan de zonage par l'inscription de trois nouvelles zones à urbaniser dans le bourg, dont l'une en réserve foncière, et une réduction du volume global des zones à urbaniser dans le quartier de Bûges.

La redéfinition des besoins en zone à urbaniser en lien avec le PADD avait par ailleurs conduit au constat que le POS avait un volume de zones à urbaniser trop important au regard des besoins réels.

Les changements suivants ont donc été apportés :

- Inscription de deux zones 1AUM et une zone 2AU dans le bourg de Corquilleroy pour un total de 9 Ha
- Suppression de deux zones à urbaniser dans le quartier de Bûges : abandon de la zone 1NAa au lieu dit « le Petit Luat » afin de maintenir une coupure avec Châlette-sur-Loing et de préserver l'exploitant agricole installé sur le site ; abandon de 2 ha à l'angle des rues du Noyer et du 8 mai qui aurait eu un impact paysager trop fort
- Mise en réserve foncière d'une partie des zones inscrites en zones immédiates (1NAa et 1NAb) au POS en fonction des priorités de développement. Certaines pourtant classées en zone pouvant être ouvertes à l'urbanisation à court terme au POS, ont été reclassées en réserve foncière au PLU avec confirmation d'une l'insuffisance des réseaux.

Les zones à urbaniser maintenus dans le quartier de Bûges reprennent des zones existantes non bâties du POS. L'unique nouvelle zone à urbaniser de 1 Ha concerne des terrains nécessitant d'être désenclavés pour être urbanisés.

Pour assurer une cohérence et une continuité du tissu urbain, le PLU fixe des règles de hauteur identique sur l'ensemble des zones 1AUM, limitant la hauteur de façade à 6m.

Les règles de densité définies sont modulées en fonction de la localisation des zones à urbaniser. Dans le quartier de Bûges, la densité admise est plus faible au nord de la route principale qu'au sud de cet axe. La différence de densité admise tient au fait que les zones situées au nord s'inscrivent dans un tissu bâti existant peu dense. Par ailleurs, localisées au contact des espaces agricoles, leur urbanisation peut impacter plus fortement le paysage que les zones à urbaniser situées au sud. La densité admise dans ces zones a été définie en fonction de ce qui peut être supporté par les réseaux.

Sur les zones à urbaniser du bourg, les densités admises visent au renforcement de ce secteur de la commune même si les terrains ouverts à l'urbanisation sont en contact avec les espaces agricoles.

- Les zones à vocation économique

Afin de renforcer la zone artisanale existante, dans le respect des orientations du PADD, le PLU prévoit une extension (1AUC) de la zone artisanale existante sur 3 ha.

Les zones naturelles et agricoles

Le découpage des zones A et N a peu évolué du POS au PLU.

Il concerne pour l'essentiel le reclassement en zone N et EBC de tous les boisements classés en zone 1NA ou NC au POS.

3.2.4.6. Montargis

Le passage du POS en PLU n'a pas eu pour conséquence sur Montargis, commune-centre de l'agglomération, l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser. Le développement de la commune s'opérera à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Les zones urbaines

- *Les zones à vocation résidentielle*

Les zones UA, UB et UCd du POS sont regroupées et classées au PLU en zones UM spécifique aux centres. Au sein de cette zone, les règles varient concernant l'implantation des constructions, les hauteurs et les densités. Dans l'hypercentre (zone UA du POS) le parti a été pris de n'encadrer la densité que par la hauteur, pas de COS ni d'emprise au sol.

Une partie du centre de Montargis est inscrit dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), le règlement du PLU a donc été ajusté pour en tenir compte.

Le reste du tissu résidentiel de la commune (UD et UC au POS) est classé en zone UMB. Les règles sont modulées par le système des indices pour tenir compte des caractéristiques de ce tissu urbain constitué. Dans les secteurs d'habitat collectif, les hauteurs admises et les règles de densité définies sont importantes.

A l'ouest de la commune, dans le quartier résidentiel traversé par la voie ferrée, le PLU fait évoluer les règles du POS pour assurer une meilleure adéquation des règles édictées avec le tissu constitué :

- la hauteur maximale des constructions est relevée par rapport à celle du POS, une hauteur de 9 m semblant plus adaptée aux constructions existantes,
- le PLU augmente le COS à 0,8 sur ce quartier caractérisé par un tissu de faubourg.

Les grands équipements de la commune sont classés en zone UE : place du pâtis, école, collège, château, piscine, gymnase, équipements sportifs, centre technique municipal…Ce classement est particulièrement visible sur toute la zone d'équipements située à l'extrémité Nord-Est de la commune sur la route de Paucourt.

Un zonage spécifique UP est introduit par le PLU pour intégrer les particularités du projet urbain du quartier du plateau.

Une zone spécifique US est créée par le PLU pour tenir compte des particularités du quartier de l'hôpital, urbanisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

- *Les zones à vocation économique*

Le PLU reprend les secteurs d'activités existantes au POS :

- Le Parc d'activités Paul Doumer couvert par la zone UC à vocation de commerces, d'artisanat, de bureaux…
- Une zone d'activités sur le secteur de la gare correspondant au secteur bâti et aménagé de la zone 1NAi inscrite au POS, le long de l'avenue du général Leclerc.
- Un secteur de développement d'activités en limite de Villemandeur sur le secteur du Château Blanc

Les zones à urbaniser :

Pas de différence du POS au PLU, Montargis ne compte q'une zone à urbaniser à vocation économique à l'Est de la gare correspondant à la zone 1NAi du POS avec un périmètre légèrement différent.

Les zones naturelles

La vallée du Loing est couverte par un zonage naturel assurant de sa préservation et respectant les zones d'aléas du PPRI.

Trois types de secteurs de constructibilité limitée ont été définis :

- un secteur Nh pour des constructions isolées à l'extrémité sud de la commune le long du Loing
- des secteurs NL permettant des aménagements ludiques de la vallée du Loing, ainsi qu „un espace vert urbain près du château
- un secteur Nj pour les jardins familiaux existants à l'ouest du Lac des Closiers.

3.2.4.7. Pannes

La commune de Pannes est marquée par une dualité de son tissu urbain :

- à l'Ouest du canal d'Orléans, le village de Pannes, constitué d'un bâti traditionnel,
- à l'est, les lotissements pavillonnaires se sont développés en continuité de l'urbanisation de Châlette-sur-Loing.

Les zones urbaines

Les zones urbaines de Pannes connaissent peu d'évolution entre le POS et le PLU. Le tissu résidentiel est couvert par la zone UMB, les règles applicables au centre bourg et au quartier situé dans le prolongement de Châlette-sur-Loing sont identiques.

Seuls les hameaux qui bénéficient d'un classement en zone urbaine au PLU, lorsqu'ils étaient classés de la sorte au POS (UE), connaissent des règles de densité moindre que sur le reste de la commune.

Conformément aux orientations du PADD, le périmètre constructible des hameaux n'a été étendu que très ponctuellement pour inclure des parcelles déjà bâties : lieux dit la « Jacquinière » et « Petit Gaudry ». Des terrains classés en U dans le hameau « les Châlons » mais non bâtis ont même été reclassés en zone A pour ne pas accentuer le mitage et par insuffisance de réseaux.

Les principaux équipements de la commune (cimetière, stade, école) sont classés en zone UE spécifique.

Les constructions isolées et écarts bâtis classés en zone NC ou ND au POS ne sont pas classés à la zone urbaine, ils sont classés au PLU en secteur Nh. Seul un site bâti, classé en zone NC au POS mais adjacent à une zone urbaine est intégrée cette zone.

La zone d'activités située le long de la RNIL60 (UIc) a été conservée du POS au PLU. La réalisation de la première phase d'Arboria 1 se traduit par le passage en zone UT de la zone 1NA inscrite au POS sur la partie Ouest de l'A77. Une zone spécifique UT a été crée pour tenir compte des spécificités de la zone Arboria.

Les terrains coincés entre l'A77, la RNIL60 et le hameau le « Tourneau » n'ont pas été maintenues en zone à urbaniser à vocation économique (1NAI

au POS) compte tenu de leur enclavement qui les rend difficiles à urbaniser. Ils ont été reclassés en zone agricole.

Les zones à urbaniser

- *Les zones urbaines à vocation résidentielle*

Commune péri-urbaine de l'agglomération, Pannes ne connaît pas d'évolution importante de zonage entre le POS et le PLU.

Le POS avait inscrit assez de zones à urbaniser pour permettre la satisfaction des besoins estimés au PLU.

Par rapport au POS, le PLU n'introduit que deux changements :

- inscription d'une nouvelle réserve foncière 2AUM dans le bourg à proximité des équipements pour s'inscrire dans la logique de maintien et renforcement des centres bourgs mis en avant par le PADD
- La grande zone à urbaniser 1NAa au POS en limite de Châlette-sur-Loing sur les secteurs Clos Bourbon est réduite de façon importante pour protéger le bois qui la traverse, tandis que sa partie sud le long de la rue des Gaudry est reclassée en réserve foncière.

Les règles applicables dans les zones à urbaniser ont été définies dans un souci de cohérence avec le tissu bâti existant. La définition de ces règles résulte par ailleurs, pour les zones à urbaniser située sur deux communes d'une harmonisation des règles de part et d'autre de la limite communale. Ces sites ont fait l'objet d'orientations d'aménagement.

- *Les zones urbaines à vocation économique*

Le PLU reprend la zone à urbaniser immédiate à vocation d'activités inscrite au POS en 1NAi et correspondant à la phase 2 de la zone d'Arboria située à l'Est de l'A77. Un zonage spécifique 1AUT est toutefois instauré pour tenir compte de la spécificité des règles de la zone d'Arboria.

Les zones agricoles et naturelles

La préservation des berges du canal d'Orléans et de la Bezonde est assurée de manière plus stricte au POS qu'au PLU. Alors qu'au POS, elles étaient couvertes par un zonage naturel de loisirs, 2ND, elles sont classées au PLU en zonage naturel.

La préservation des terres agricoles est assurée, comme au POS, par un zonage agricole.

La seule évolution dans la répartition entre zone agricole et zone naturelle du POS au PLU concerne le reclassement en zone N des boisements du territoire.

3.2.4.8. Paucourt

Les zones urbaines

Le PLU ne fait pas évoluer l'enveloppe urbaine de la commune préservant ainsi la clairière cultivée de Paucourt.

Le tissu urbain de la commune est couvert par la zone UMB.

Pour tenir compte de la particularité de cette commune rurale, située au plein cœur de la forêt domaniale, avec des densités très faibles, le PLU a maintenu des densités plus faibles que dans le reste de l'agglomération (COS de 0,25) à l'exception de la zone centrale du bourg (0,6). Le POS comportait trois secteurs UD avec notamment des minimas parcellaires différents, le PLU ne conserve que deux secteurs avec des COS différenciés : le bourg et les zones pavillonnaires.

Les zones à urbaniser

Dans un souci de préservation du paysage de clairière cultivée de Paucourt, le PLU ne définit aucune nouvelle zone à urbaniser sur la commune. Les zones à urbaniser correspondent à une reprise des zones non bâties ouvertes à l'urbanisation par le POS.

Le périmètre de la zone 1NAc du POS a été réduit pour tenir compte de la réalisation d'une partie de la zone, et une partie des terrains restants fait l'objet d'un emplacement réservé pour un équipement.

Par ailleurs, pour permettre un phasage dans le temps de l'urbanisation, et tenir compte tenu des importantes capacités résiduelles au sein du tissu urbain existant, une zone 1NA de 2Ha inscrite au POS est reclassée en zone 2AUM au PLU.

Les densités définies sur les zones à urbaniser sont faibles pour perpétuer les caractéristiques de l'urbanisation de la commune et préserver ses particularités. Ainsi, la zone 1AU située au cœur du village présente la même densité que les zones urbaines situées à proximité : une emprise au sol limitée à 15% et un coefficient d'occupation des sols fixé à 0,25.

Le COS est fixé à 0,20 sur la zone située à la lisière de la forêt pour assurer la bonne insertion de l'urbanisation dans son environnement.

Les zones agricoles et naturelles

Une partie importante du territoire communal est classée en zone naturelle et en espaces boisés classés qui assurent la protection de la forêt de Montargis.

La partie non bâtie de la clairière est couverte par un zonage agricole.

Le château de la Motte est classé en Nh pour permettre la réalisation de travaux.

Trois secteurs NL à vocation de loisirs ont été identifiés : le stade et l'espace vert réalisé dans le bourg classés en 2NDb au POS et un projet d'espace vert faisant l'objet d'un emplacement réservé sur un terrain situé en face de la mairie.

Par ailleurs, le PLU repère et protège au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme :

- les mares et précise à l'article 13 du règlement que *« les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire. »,*
- les perspectives sur les espaces agricoles et la forêt de Montargis et indique qu' *« au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces agricole et naturels perceptibles depuis les voies. »*

3.2.4.9. Villemandeur

La commune de Villemandeur est amenée dans le cadre du PLU à s'affirmer comme la quatrième commune de l'agglomération. Le développement de l'urbanisation s'inscrira dans le tissu urbain constitué et dans les zones à urbaniser prévue par le POS.

Les zones urbaines

- *Les zones urbaines à vocation résidentielle*

L'hypercentre de la commune, autour de la mairie, qui présente des hauteurs plus importantes que dans le reste de la commune et une implantation des constructions à l'alignement ou proche des voies est classé en zone UMA1 au PLU. Dans cette zone est admise une densité élevée.

A l'exception de cette zone, l'ensemble du tissu résidentiel de la commune est classé en zone UMB et présente des règles homogènes. Seul le tissu bâti encerclé par la forêt, classé en zone urbaine comme au POS présente un COS plus faible que dans les autres zones de la commune pour tenir compte de la particularité du site.

Le périmètre de ces zones mixtes n'a pas beaucoup évolué du POS au PLU :

- Déclassement en zone Nh d'une zone UDb du POS rue des Jarriers afin de ne pas créer une trop grande proximité entre des zones d'habitat et la future zone d'activités adjacente (1AUA)
- Au nord de la commune, en limite de Châlette-sur-Loing et de Montargis, le PLU classe les terrains concernés par le projet urbain du Plateau en zone UP aux règles spécifiques.

- *Les zones urbaines à vocation économique*

Les zones d'activités de Chantemerle et de la Baraudière ont été urbanisées dans le cadre de zone d'aménagement concerté. Elles sont classées au PLU en zone UA à vocation d'activités, les mêmes règles leur sont applicables, la densité n'est pas réglementée.

Sont également couvertes par un zonage UA les zones d'activités situées à l'extrémité l'ouest de la commune de part et d'autre de la RNIL60 : secteur le Petit Fontainebleau, ainsi que les serres de Montargis dans le secteur du Château Blanc.

- *Les zones urbaines à vocation d'équipements*

Les principaux équipements de la commune ont été classés en zone UE spécifique : lycée du Château Blanc, cimetière, installations EDF, grand secteur de développement des équipements de la commune lieux-dits le Chailletoy, le Buisson couvert par un emplacement réservé de 12,5 Hectares.

Au Nord, les terrains situés en face du lycée Durzy le long de la rue de Vinci ont également été classé en zone UE avec notamment un projet de plateforme technologique associé au lycée.

Les zones à urbaniser

L'ensemble des zones à urbaniser définie par le PLU à Villemandeur sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

- *Les zones urbaines à vocation résidentielle*

Le PLU n'ouvre pas de nouvelle zone par rapport au POS, au contraire le volume général des zones à urbaniser diminue du POS au PLU. Le calcul des besoins en foncier en lien avec le scénario inscrit par le PADD a montré que le POS comportait trop d'espace par rapport aux besoins réels. Un important travail de choix des zones à maintenir et de priorité dans l'urbanisation a donc été réalisé dans le cadre du PLU.

Les changements apportés concernent :

- l'abandon des zones à urbaniser situées le long de la RNIL60 côté sud, lieu dit de « la Plume Rouge », pour un total de 15,5 Ha. Un choix qui se justifie par les difficultés de desserte de ces zones et leur proximité à la RNIL60 et ses nuisances. Les terrains ont été reclassés en zone agricole. Une bande d'espace boisé à créer a été inscrite le long de la RNIL60 pour créer un tampon, avec la voie.
- La zone à urbaniser située rue Jean Mermoz était destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme dans la cadre du POS. Jugée moins prioritaire que les autres zones, elle a été reclassée en réserve foncière 2AUM au PLU.
- Passage en réserve foncière 2AUM deux zones à urbaniser classées en 1NAa à urbanisation immédiate au POS au lieu dit « la Cannetière » pour un total de 15,7 Ha. Ces zones ne sont pas suffisamment desservies par les réseaux pour être urbanisables immédiatement.
- La partie non urbanisée de la zone 1NAI inscrite au POS le long de la RNIL60 au lieu dit « les Colombiers » a changé de vocation pour devenir à vocation d'habitat, le développement d'activités en contact des lotissements existant n'étant pas souhaitable.

Les zones à urbaniser étant insérées dans le tissu existant, les règles applicables dans les zones 1AUM visent à assurer la bonne insertion des constructions dans leur environnement bâti.

Les densités admises dans les zones 1AUM situées au sud de la RNIL60, qui s'inscrivent dans un tissu peu dense, sont peu élevées. Il s'agit d'assurer la cohérence de l'urbanisation future avec les constructions existantes et de ne pas créer de rupture entre elles.

Entre la rue Jean Jaurès et l'avenue Henri Barbusse, les terrains inscrits en zone 1AUM sont soumis aux mêmes règles que la zone urbaine qui l'encadre.

Au nord de la RNIL60, deux zones sont identifiées pour recevoir des constructions de hauteur et de densité plus importantes, de formes urbaines diversifiées :

- la zone 1AUM située à l'est de la rue de Bel-Air, traversée par la rue du Comté. En revanche, la zone qui la jouxte au sud présente des caractéristiques différentes de façon à constituer sur ces périmètres de superficie importante un tissu mixte, qui s'insère dans le tissu bâti environnant.
- la zone 1AUM qui se trouve entre la rue de la Grimbonnerie et la rue du stade.

Pour permettre la réalisation dans de bonne condition de la desserte de ces zones, des emplacements réservés sont inscrits au PLU.

- *Les zones urbaines à vocation économique*

Les terrains destinés à accueillir l'extension de la zone d'activités d'Arboria (phase2), à l'est de la A77 et au nord de la RNIL60, sont classés en zone 1AUT. L'aménagement prochaine de cette zone justifie le passage de réserve foncière au POS à zone à urbaniser immédiate au PLU avec un zonage spécifique (1AUT) compte tenu des règles particulières pour l'aménagement d'Arboria par rapport aux autres zones à urbaniser de l'agglomération.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement

De l'autre côté de la RNIL60, le PLU maintient la zone à vocation d'activités inscrite au POS en 2NA, mais en la passant en zone d'urbanisation immédiate (1AUA) pour répondre aux besoins.

Au sud de la RNIL60, en direction de Vimory, le PLU, maintient comme le POS (zone 1NAI) le développement d'une zone d'activités mais en élargissant son périmètre pour inclure des terrains classés en UDb au POS mais non bâtis. Les hauteurs définies dans cette zone 1AUA sont moindres que celles autorisées dans la zone d'activités existante de façon à assurer une transition avec le tissu résidentiel qu'il jouxte.

Les zones agricoles et naturelles

Le périmètre des zones N et A a peu évolué du POS au PLU.

Le volume des zones A est plus important grâce au reclassement des terrains à urbaniser le long de la RNIL60 au lieu dit « la Plume Rouge ». Les autres

secteurs n'ont pas évolué. La préservation du paysage agricole au sud de la commune est ainsi assurée.

Le PLU protège la vallée du Solin, du Vernisson et les boisements par un zonage naturel stricte (N) avec une protection au titre des espaces boisés classés (EBC) de l'ensemble des bois, ce qui n'était pas le cas dans le POS.

Les constructions isolées dans les espaces naturels et agricoles font l'objet d'un classement en secteur Nh de façon à éviter la réalisation de nouvelles constructions.

Au sud de la commune, le secteur Nv couvre les terrains destinés à l'aire d'accueil des gens du voyage et le secteur Na couvre une activité artisanale isolée.

Des zones NL à vocation de loisirs ont été inscrites le long du ruisseau du Vernisson et du Solin pour les secteurs de développement d'une offre ludique : équipements sportifs le long du Solin, par le long du Vernisson.

3.2.4.10. Vimory

La commune de Vimory n'était pas couverte par le POS intercommunal de l'AME mais par un POS communal.

Le POS de Vimory fixait peu de règles, la réglementation sur la commune a évolué de façon à

- s'inscrire dans la démarche intercommunale du PLU, et à encadrer davantage la forme urbaine concernant l'implantation des constructions, les hauteurs et les densités.
- tout en tenant compte des particularités de la commune qui présente un bourg compact entouré d'espaces agricoles dans lesquels sont situées de nombreuses constructions isolées.

Les zones urbaines

Le bourg :

La zone UMA couvrant le centre-bourg reprend les contours de la zone UA du POS. Au POS, seule l'implantation par rapport aux voies était réglementée. Les règles introduites sur le PLU sont édictées en tenant compte de la forme

urbaine existante. Ainsi, une implantation des constructions à l'alignement des voies et sur au moins une des limites séparatives est imposée, la hauteur de façade des constructions est limitée à 6 mètres, et le PLU fixe l'emprise au sol à 50%. Aucun COS n'est fixé dans cette zone pour permettre une densification du centre de Vimory.

La zone UMB du PLU regroupe les terrains classés en zone UB au POS sans reprise de la distinction entre UB et UBa dont le maintien ne se justifie plus. Des règles de densité ont été fixées : l'emprise au sol est limitée à 30% et le COS fixé à 0,30.

Un terrain situé le long de la D42, au lieu dit les terres du Cas Rouge, au sud du bourg a été classé en zone UMB afin de compléter le front bâti le long de la voie, la desserte en équipements étant suffisante. Ce terrain était classé en zone 2NA au POS, aucun accès direct à cette zone n'étant souhaité depuis la RD42, ce changement de zonage ne présente pas d'inconvénient pour l'avenir.

Les hameaux :

Seuls les hameaux classés en zone urbaine au POS sont classés en U au PLU. La densité sur ces hameaux n'était pas limitée par le POS. Le PLU étend aux hameaux classés en zone urbaine de Vimory les règles de densité appliquées à l'ensemble des hameaux de l'agglomération (une emprise au sol de 30% et un COS fixé à 0,3). La hauteur des deux hameaux les plus éloignés du centre-bourg est limitée à 3,50 m.

Le PLU procède au classement en zone spécifique d'équipements (UE) du cimetière, du stade et de la station d'épuration ainsi qu'une zone à vocation d'équipement desservie par les réseaux en appui de l'emplacement réservé n°2 pour les services techniques de la mairie.

Cette dernière zone UE remplace la zone UI à vocation d'activités inscrite au POS qui n'a jamais été réalisée et qui ne fait plus partie des projets de la commune.

Les zones à urbaniser

Le PAC précisait que le PLU doit maintenir voire préciser les limitations actuelles de l'urbanisation des abords de l'aérodrome figurant au POS de Vimory afin de ne pas créer de contraintes nouvelles à son fonctionnement et à son évolution future. Il s'agit à travers le PLU de compenser l'absence actuelle de réglementation spécifique. Le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser à proximité de l'aérodrome.

Le renforcement du bourg est recherché sur la commune de Vimory, en application des orientations du PADD sur le renforcement et le maintien des bourgs, par la définition d'une nouvelle zone à urbaniser à court terme de 1,36 Ha en contact direct avec le centre ancien. La réalisation de cette zone permet également d'aligner le front urbain en limite des plaines agricoles.

En contrepartie de cette nouvelle zone, une partie de la zone 2NA prévue plus au sud a été réduite et passée en zone d'urbanisation immédiate, tandis que l'autre zone 2NA inscrite au POS le long du chemin rural des terres du bas bourg a été conservée telle qu'elle au PLU (2AUM)

Dans les zones 1AUM, les règles édictées par le PLU s'inscrivent dans une logique de cohérence et de continuité avec l'urbanisation existante.

Les zones naturelles et agricoles

Le POS de Vimory ne comportait pas d'espaces naturels, les espaces non urbanisés faisaient l'objet exclusivement d'un zonage NC.

Le PLU ne reprend pas le zonage du POS et opère une distinction entre les zones naturelles et agricoles. Il classe en zone N inconstructible (N) les ensembles boisés les plus importants de la commune. Ces boisements étant exploités pour la plupart, ils n'ont pas été classés en espaces boisés classés au PLU.

Le reste de l'espace naturel est cultivé et classé en zone agricole.

Les constructions isolées non liées à l'activité agricole et non couvertes par un zonage U au POS sont classés en secteur Nh au PLU afin d'éviter toute densification de ses espaces et d'accroître le phénomène de mitage des espaces agricoles.

Deux autres secteurs naturels de constructibilité ont été définis par rapport au POS :

- l'aérodrome de Vimory est classé en NL,
- l'aire de repos de l'autoroute est classée en Na.

3.2.5. LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PRISES PAR LE PLU

3.2.5.1 - Les mesures de protection de l'environnement

Afin de préserver, protéger et gérer les éléments fondateurs des paysages urbains et naturels, le PLU intègre également les mesures de protection complémentaires suivantes :

- Classement des espaces boisés au titre des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Protection de certains cônes de vue et zones humides (mares) au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Ces espaces se superposent au zonage précédemment décrit.

En outre, l'application du principe de prévention édicté par l'article L 121-1 3° du code de l'urbanisme - « les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer : … la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. » a conduit à organiser un rappel systématique de l'existence des risques naturels et des nuisances acoustiques marquant le territoire de l' AME en préambule de chaque règlement de zone.

Ces préambules, à visée pédagogique, soulignent que l'acte de construire n'est pas soumis aux seules prescriptions d'urbanisme inscrites dans le corpus réglementaire propre à chaque zone du PLU. Les maîtres d'ouvrage doivent, notamment, intégrer, le cas échéant :

- Les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI), valant servitudes d'utilité publique,
- Les prescriptions d'isolement acoustiques liées aux infrastructures terrestres, annexées au présent PLU.
- Risque lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,
- Phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible à la mairie du lieu de situation du terrain.
- Présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.

Les espaces boisés classés

Le classement des espaces boisés a pour objectif de préserver les boisements existants, de maintenir le velum arboré du paysage.

Ce classement interdit tout changement d'affectation des terrains et soumet à contrôle les coupes et abattages des arbres concernés conformément aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

> Article L 130-1 du code de l'urbanisme
>
> *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*
>
> *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*
>
> *Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier Livre III du code forestier.*

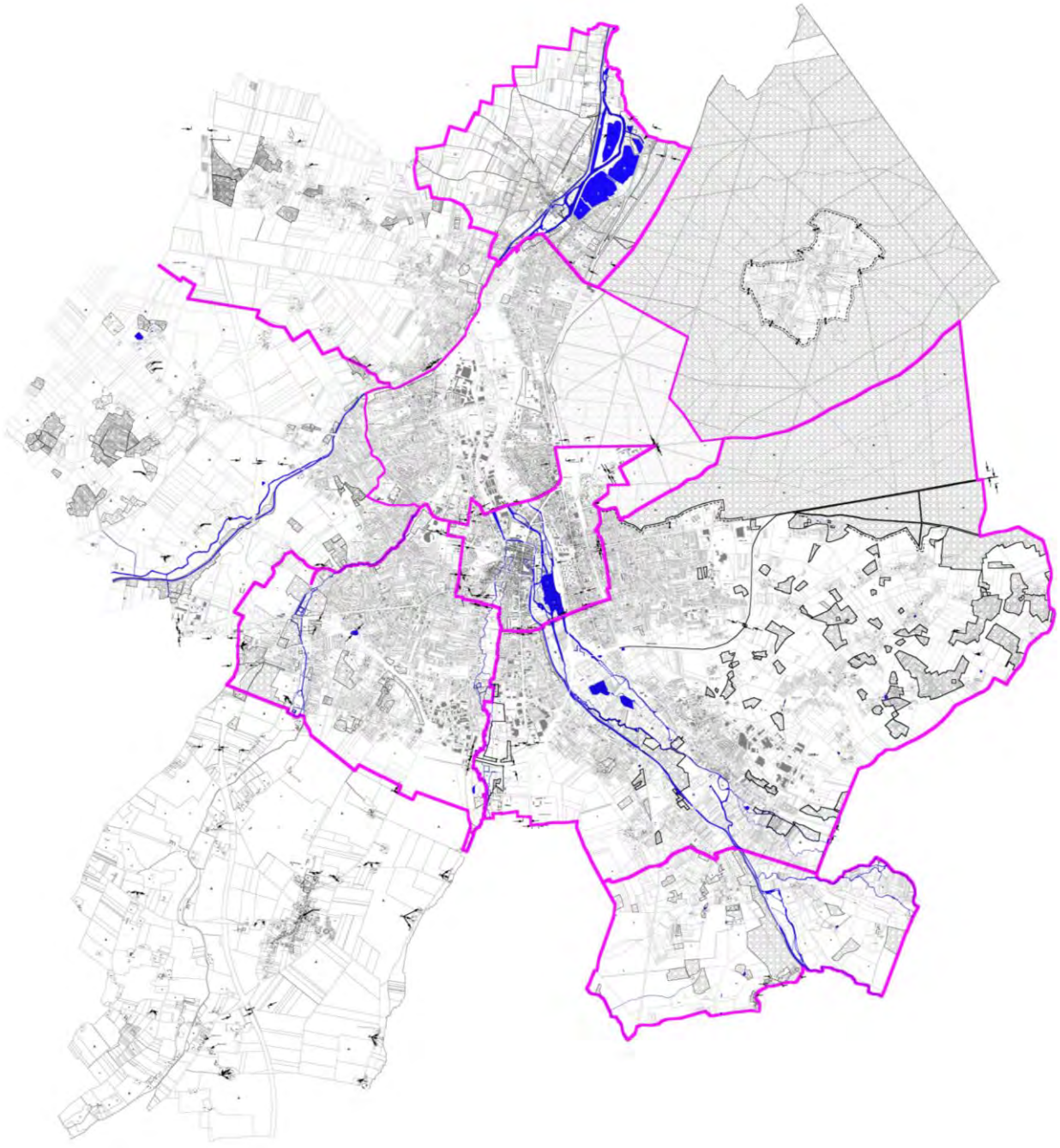
Le territoire communautaire comprend 3030 hectares environ d'espaces boisés classés.

- Forêt de Montargis qui concerne Amilly, Montargis, Châlette-sur-Loing, Cepoy et Paucourt
- Les boisements le long des vallées : Loing, Solin, canal d'Orléans, l'Ouanne
- Les boisements situés dans le tissu urbain ou dans les secteurs agricoles

<u>Evolution POS / PLU :</u>

Le grand changement du POS au PLU a été le passage quasi systématique en zone N + EBC des boisements hors forêt de Montargis, dans la mesure où ceux-ci n'étaient pas exploités et revêtaient vraiment un caractère boisé naturel (pas de friche). De fait le nombre d'EBC est plus important au PLU.

Carte des espaces boisés classés (EBC)



Les éléments classés au titre de la loi paysage

Définition

> Article L123-1-7 du code de l'urbanisme
>
> Les Plans Locaux d'urbanisme peuvent :
>
> *7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;*

L'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme permet :

- d'identifier des éléments ou ensembles naturels et le bâti de grande valeur paysagère
- de suivre les évolutions de ces sites ou constructions, en les soumettant à autorisation.

Il s'agit d'un « droit de regard » de la collectivité destiné à coordonner les actions de leurs propriétaires et la volonté de qualité affichée par la collectivité par le PLU.

Plusieurs éléments ont été repérés et protégés au titre de la loi paysage (L123-1-7°) sur le territoire de l'AME :

- des cônes de vue sur la forêt à préserver à Paucourt
- des mares au titre de la protection des zones humides à Amilly et Paucourt

Ils figurent sur la carte de zonage du PLU.

L'absence de véritable recensement patrimoniale sur le territoire de l'AME n'a pas permis de protéger davantage d'éléments, il s'agit d'un objectif pour les années à venir.

Exemples de mares protéges à Paucourt

Mesures de protection :

Article 13 du règlement des zones concernées :

- *« Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.*
- *Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces agricoles et naturels perceptibles depuis les voies. »*

Evolution POS / PLU :

Le POS ne comportait pas d'éléments protégés au titre de la loi Paysage. Certaines mares avaient été « préservées » par un classement en zone N, notamment en zone urbaine, un dispositif qui ne peut être reconduit au PLU compte tenu de la difficulté de justifier le caractère naturel de ces espaces lorsqu'il sont situés au sein du tissu urbain.

3.2.5.2 - Les emplacements réservés : un outil foncier

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Ces emplacements sont délimités par le plan local d'urbanisme

Nature : article L 123-1-8 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L 123-1-8 du code de l'urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- Voies publiques : c'est-à-dire les autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics….
- Ouvrages publics : il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique.
- Les équipements d'infrastructures qui comprennent notamment les grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement et eaux pluviales ….),
- Les équipements de superstructure comprennent notamment : établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs….
- Installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique.
- Des espaces verts publics

Les effets

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.
- n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L 123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les différents types d'emplacements instaurés sur l'AME

La liste des emplacements réservés se trouve dans les pièces réglementaires (pièce n°3) du dossier PLU, elle a été mise à jour par rapport au POS en fonction :

- de l'examen des emplacements réservés figurant sur le POS : les équipements réalisés sont retirés de la liste
- du changement des orientations du plan qui rend certains emplacements prévus inutiles,
- de la nécessité de modification ou d'inscription de nouveaux emplacements.

La nouvelle liste des emplacements réservés intègre les projets portés par le PADD et prend en compte les demandes d'emplacements réservés transmis par l'Etat, la Région et le Département.

3.2.5.3 - Outil de mixité sociale dans l'habitat

En vertu de l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme, les communes ont la possibilité d'instituer une servitude consistant à délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à une catégorie de logements locatifs qu'il définit.

En cohérence avec les objectifs de diversification de l'offre de logements, de mixité sociale et de rééquilibrage de l'offre en logements sociaux entre les communes exprimés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le PLU instaure cette servitude dans les futures zones à urbaniser à vocation d'habitat du territoire (1AUM) de toutes les communes à l'exception de Montargis et Châlette-sur-Loing qui comportent déjà un taux élevé de logements locatifs aidés.

Dans les zones 1AUM concernées, les constructions et installations à usage d'habitation ne sont autorisées dans la zone qu'à condition que le programme respecte la condition suivante :

- ✓ *« que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements, comporte au moins 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.* »

3.2.5.4 - Les entrées de ville

La législation et son application

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L 111-1-4 dans le code de l'urbanisme.

Cet article vise à protéger les entrées de ville situées le long des axes classés à grande circulation en instaurant des bandes inconstructibles de 75 à 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies concernées.

Article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au *changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation ».

La levée de ces bandes inconstructibles est possible à condition de proposer des mesures prenant en compte de 5 critères :

- Les nuisances,
- La sécurité,
- La qualité architecturale,
- La qualité de l'urbanisme
- La qualité des paysages.

On fait souvent référence à cette législation sous le terme « d'amendement DUPONT », dont l'esprit est de concilier protection des entrées de ville et nécessité d'aménager ces espaces, par définition en perpétuelle expansion.

L'objectif est d'encourager les collectivités territoriales à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords de ces principaux axes. En conditionnant la levée des bandes inconstructibles à l'élaboration d'un projet global répondant à tous les critères de qualité attendus dans un projet, l'article empêche l'urbanisation « désordonnée » et donne une prime au projet cohérent.

L'arrêté préfectoral des voies à grande circulation (mis en annexe du PLU) a identifié les voies suivantes sur l'AME :

- Autoroute A77
- RNIL 7 ET 60
- RD 93 ET 943

Certaines zones à urbaniser sont situées le long de ces voies en entrée de ville et donc soumises à l'article L111-1-4.
L'application des bandes de 75 à 100 mètres inconstructibles par défaut de projet ne peut être regardée comme une disposition suffisante et satisfaisante pour aménager les entrées de ville. L'AME a donc décidé de s'inscrire dans cette logique et **d'élaborer des orientations d'aménagement sur 3 secteurs d'entrées de ville** avec l'édiction de mesures spécifiques prenant en compte les 5 critères de la loi :

- L'entrée de ville par l'A77 - extension de la zone Arboria à Pannes et Villemandeur (OA n°3)
- Le secteur de la zone d'activités de Saint Firmin à Amilly (OA n°4)
- Le secteur des Petits Louis a Amilly (OA n°7)

Ces mesures sont présentées et justifiés par critère dans les tableaux ci dessous, avec la mention également des principales règles existantes dans le corps général du règlement du PLU qui concourent à la qualité des zones concernées. En effet le corps général du règlement comprend déjà plusieurs mesures permettant de garantir une urbanisation de qualité en entrée de ville.
Les orientations d'aménagements correspondantes comportent un diagnostic synthétique de la zone et une traduction spatiale de ces mesures.

Rappel : Les orientations d'aménagement comportent des principes d'aménagement qui ne sont pas spécifiquement liés à la situation des terrains en entrée de ville.

Les différents critères

Critère urbanisme

Ce critère renvoie à une composition d'ensemble que l'on souhaite de qualité en entrée de ville et qui dépend notamment :

- Du traitement paysager des espaces extérieurs publics et privés
- De l'intégration des constructions dans le paysage urbain,
- De la bonne lecture de l'espace : hiérarchie claire des accès et des voies, zones de stationnement,
- De la sécurisation des circulations et traversées piétonnes : la voiture n'est pas la seule à fréquenter ces espaces.

L'espace urbain d'entrée de ville a généralement besoin d'être plus structuré et organisé.

L'ensemble des règles du PLU : implantation des constructions sur les parcelles, caractéristiques des accès et voies, traitement des espaces extérieurs, aspect extérieur des constructions, etc….contribue à cette qualité.

Conjuguées sur un même espace, elles concourent à la production d'un urbanisme de qualité.

Critère paysage

La notion de paysage est complexe car elle fait référence, comme pour le critère « urbanisme », à un effet d'ensemble qui est le résultat d'une combinaison de plusieurs éléments.

L'objectif en entrée de ville est que le paysage qui s'offre à la vue du visiteur soit agréable et donne une bonne image de la ville.

Le paysage d'entrée de ville s'apprécie à plusieurs échelles :

- la perception des grands ensembles paysagers par des vues dégagées
- la silhouette générale de la ville qui se découpe au fur et à mesure que l'on entre dans la ville : point de vue
- le paysage de la rue et de ses abords : trame végétale, clôtures, implantation des constructions le long de la voie, panneaux publicitaires, mobilier urbain

Le critère de qualité paysagère évoqué par l'article L 111-1-4 porte sur au moins deux angles de vue :

- celui de l'automobile empruntant la voie
- celui du piéton, habitant près de l'entrée de la ville ou fréquentant les activités qui y sont installées.

Le PLU contribue à la qualité paysagère de la ville et des entrées de ville de plusieurs manières :

- la réglementation des aspects extérieurs des constructions à l'article 11 (matériaux, volumes, toitures), le traitement des espaces extérieurs des parcelles à l'article 13 (% d'espace bâti, % d'espace devant recevoir un aménagement paysager, plantation des aires de stationnement), de l'implantation et du gabarit des constructions (articles 6-7-8-9 -10)
- la protection des espaces présentant un intérêt paysager : espace boisé (EBC), zone N, éléments bâtis et naturels protégées au titre du L 123-1-7

L'ensemble des règles du PLU concoure à créer un paysage.

En plus de ces mesures générales, des mesures spécifiques ont été prises pour répondre à la problématique spécifique des entrées de ville où l'intégration paysagère des constructions est une, sinon la principale, problématique.

Les mesures supplémentaires intégrées sur les 3 secteurs d'entrée de ville consistent essentiellement à :

- Prévoir des bandes paysagères tampons entre la voie et les constructions
- Imposer des marges de recul minimales plus importantes que le règlement général du PLU
- Limiter la hauteur et l'emprise au sol des bâtiments

L'objectif est de permettre une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage et de contribuer à la constitution d'un paysage d'entrée de ville agréable.

Critère sécurité

Ce terme très large recouvre à la fois les risques naturels (inondation, carrières) et technologiques et la sécurité routière.

Les zones de risques ayant un impact sur l'occupation du sol sont déjà prises en compte dans le zonage (indices) et le règlement du PLU des zones touchées. Aucun risque identifié ne nécessite l'adoption de mesures spécifiques en entrée de ville.

L'entrée de ville joue un rôle important dans l'orientation des flux avec trois types d'usages et fonctions à prendre en compte :

- les visiteurs ne connaissant pas les lieux ni la ville et qui ont besoin d'être orientés au mieux,
- les usagers à la recherche d'une structure présente sur le site : commerce, activité, équipement,
- les habitués des lieux : entreprises, clients réguliers.

Le PLU contribue à la sécurité routière en définissant le tracé et les caractéristiques des voies et des accès (article 3 du règlement) et en répartissant les fonctions pour éviter des conflits de fonctionnement, par exemple en évitant de mêler accès aux zones d'habitat et aux zones d'activités (zonage du PLU).

Il contribue à la sécurité routière enfin en créant un cadre, une ambiance, qui incite le conducteur à adapter sa vitesse en jouant sur l'implantation des bâtiments (art 6-7), leur volume (art.10), leur aspect (art.11), le traitement de la voie et de ses abords (article13), les traversées piétonnes, etc.

Les mesures supplémentaires intégrées sur les 3 secteurs d'entrée de ville visent donc :

- La hiérarchisation des voies entre voie primaire et voie secondaire pour bien gérer les flux
- La définition d'accès commun pour une meilleure fonctionnalité, si possible en se raccordant aux carrefours existants
- La limitation des débouchés privés sur les voies à grande circulation

L'objectif est de concilier desserte fonctionnelle des nouvelles zones à urbaniser et sécurité en entrée de ville.

<u>Critère nuisances</u>

Ce terme générique recouvre l'ensemble de ce qui peut nuire à la qualité de vie, dans le cas des entrées de ville, il s'agit essentiellement des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique, toutes deux liées au trafic automobile.

Un classement sonore des infrastructures 1 est établi par arrêté préfectoral, il répartit les voies en 5 catégories, la catégorie 1 étant la plus bruyante avec un niveau sonore s'approchant du seuil de gêne difficilement supportable admis généralement, soit 85 dB(a). A chaque catégorie correspond un périmètre de nuisance affecté par le bruit.

Les 2 voies d'entrée de ville visées par les orientations d'aménagement sont classées :

- en catégorie 3 pour la RNIL60, c'est-à-dire un niveau de bruit moyen de 70 à 76 dB(a) la zone de bruit s'étend sur 100 mètres de part et d'autre de la limite extérieure de la voie.
- en catégorie 2 pour l'A77, soit un niveau sonore de 76 dB(A) à 81 dB(A), la zone de bruit s'étend sur 250 mètres de part et d'autre de la limite extérieure de la voie.

Tout bâtiment à construire dans un tel secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996. Les normes applicables dépendent du code de la construction et non du PLU.

NB : Les prescriptions définies par le règlement du PLU ne pourront porter sur l'organisation interne des locaux, solution pourtant intéressante pour éviter l'exposition sonore excessive des pièces sensibles, ni sur les caractéristiques acoustiques des matériaux et structures employés pour la construction. En effet, le constructeur n'est tenu en la matière que par les règles, notamment acoustiques, imposées par le code de la construction et de l'habitation

Les mesures supplémentaires intégrées sur les 3 secteurs d'entrée de ville consistent surtout à imposer un recul des constructions qui permet une diminution du bruit de l'ordre de 3 dB(A) à chaque doublement de la distance source-récepteur

D'autres mesures inscrites permettent de réduire les nuisances en entrée de ville comme la réalisation de bâtiments « écrans » le long des voies ou la réalisation des zones de stationnement entre la voie et la façade. Ces mesures n'ont pas été retenues pour les 3 sites visés.

Critère architecture

La qualité architecturale repose sur le gabarit, l'implantation de la construction sur la parcelle et le traitement de leur aspect extérieur, leur esthétisme.

1 Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre

Le gabarit des constructions (article 10) et son implantation sur la parcelle (articles 6 à 9) sont des règles qui interviennent également fortement dans la construction du paysage.

L'article 11 du règlement général des zones 1AU concernées s'applique en entrée de ville, il intègre des mesures pour garantir une qualité architecturale en entrée de ville : matériaux, clôtures, toitures, volumes…….

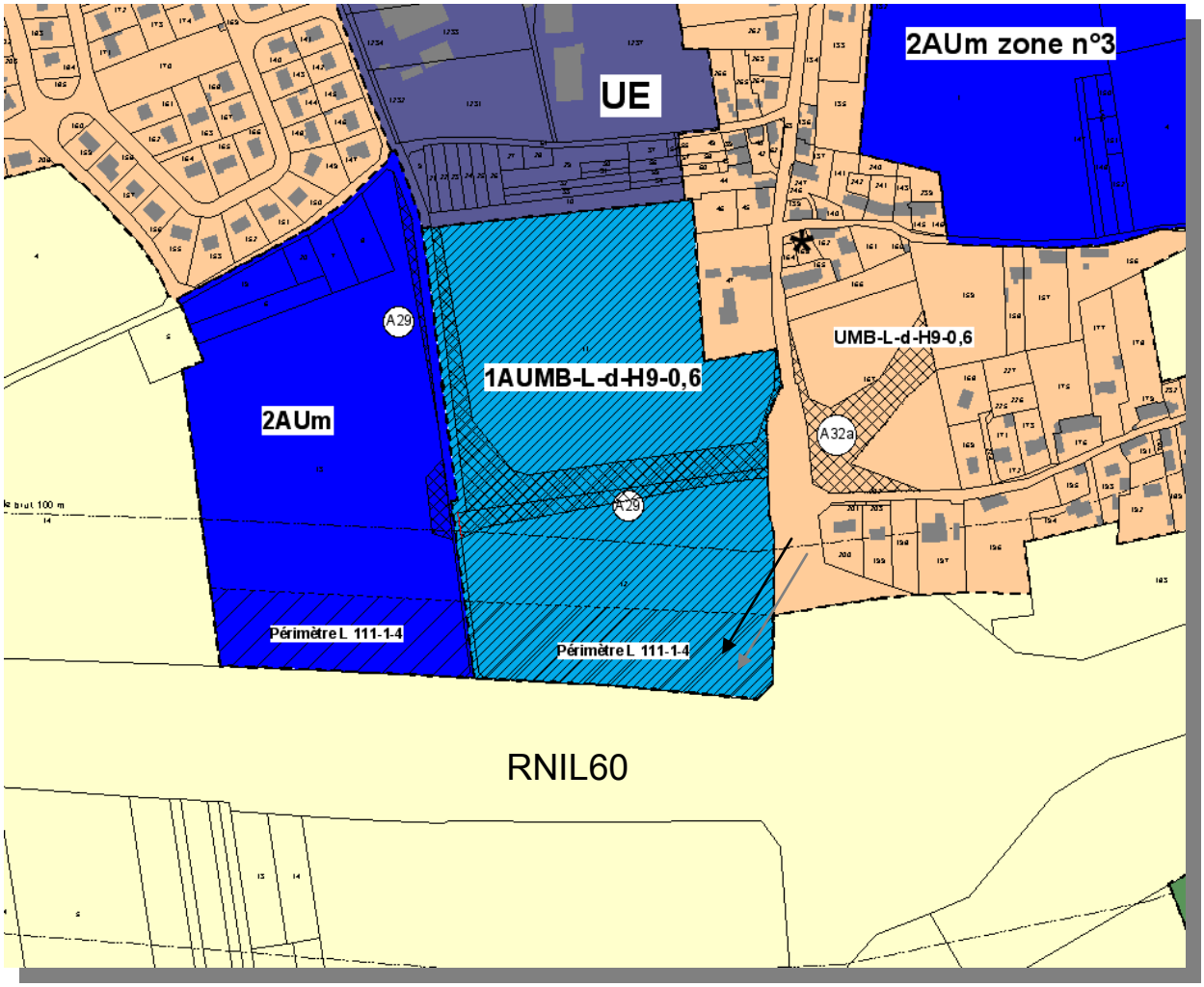
L'article R111-21 s'applique également

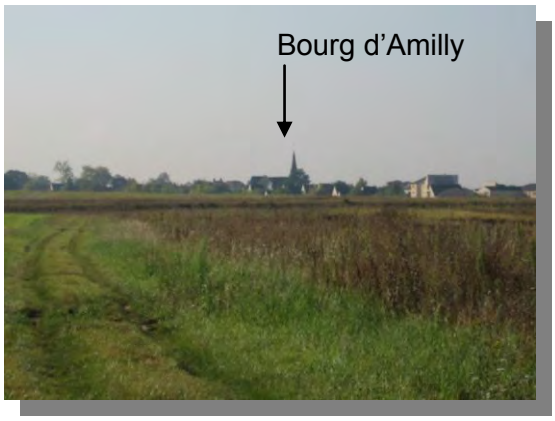
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Le diagnostic n'a pas mis en évidence d'enjeux paysagers, de sensibilité particulière des sites, de trait architectural notoire à conserver ou à éviter justifiant l'instauration de mesures supplémentaires en entrée de ville en article 11 par rapport au règlement général du PLU.

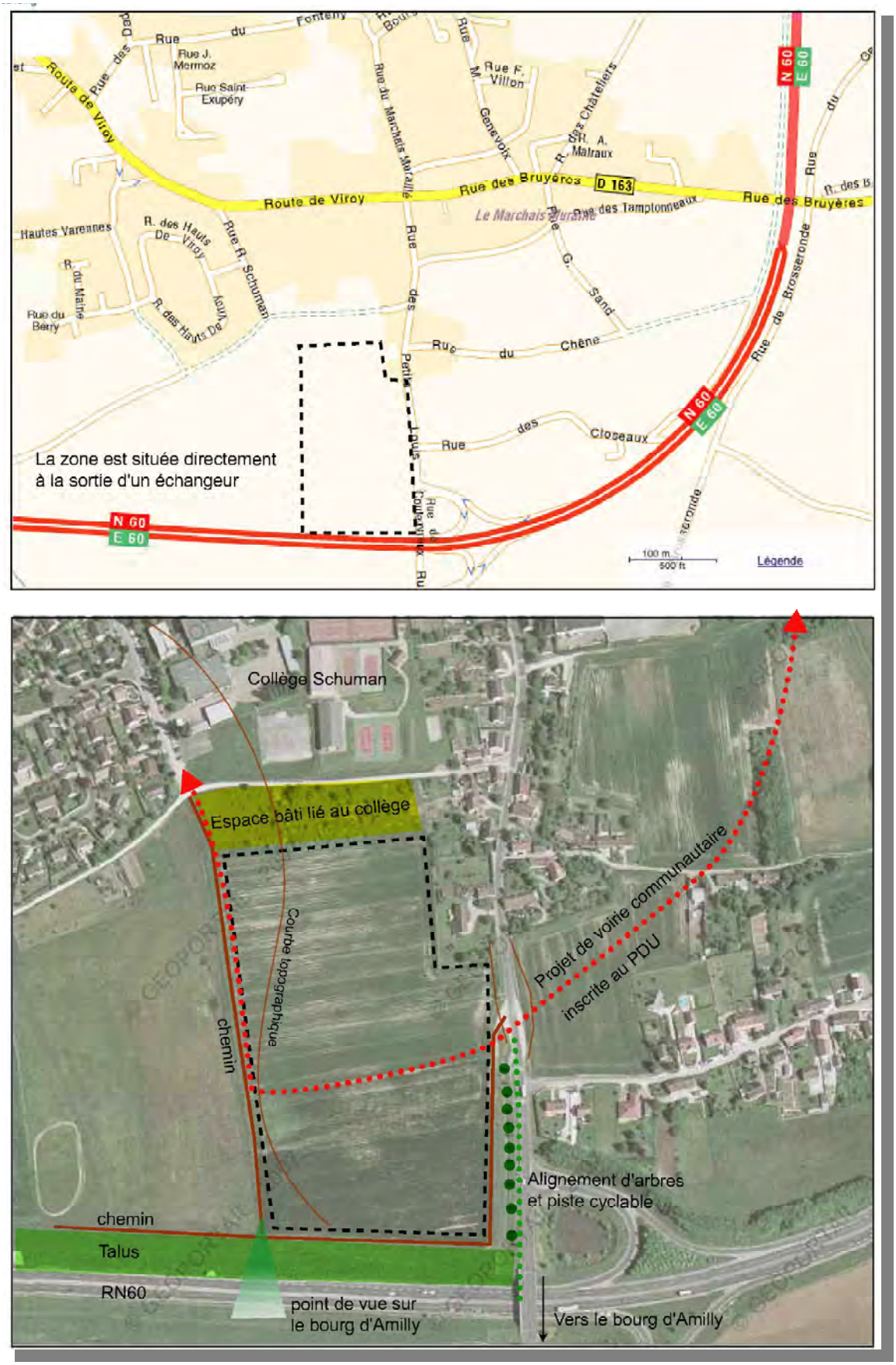
Mesures instaurées et justifications par entrée de ville (voir pages suivantes)

ZONE DES PETITS LOUIS A AMILLY : PLAN DE ZONAGE





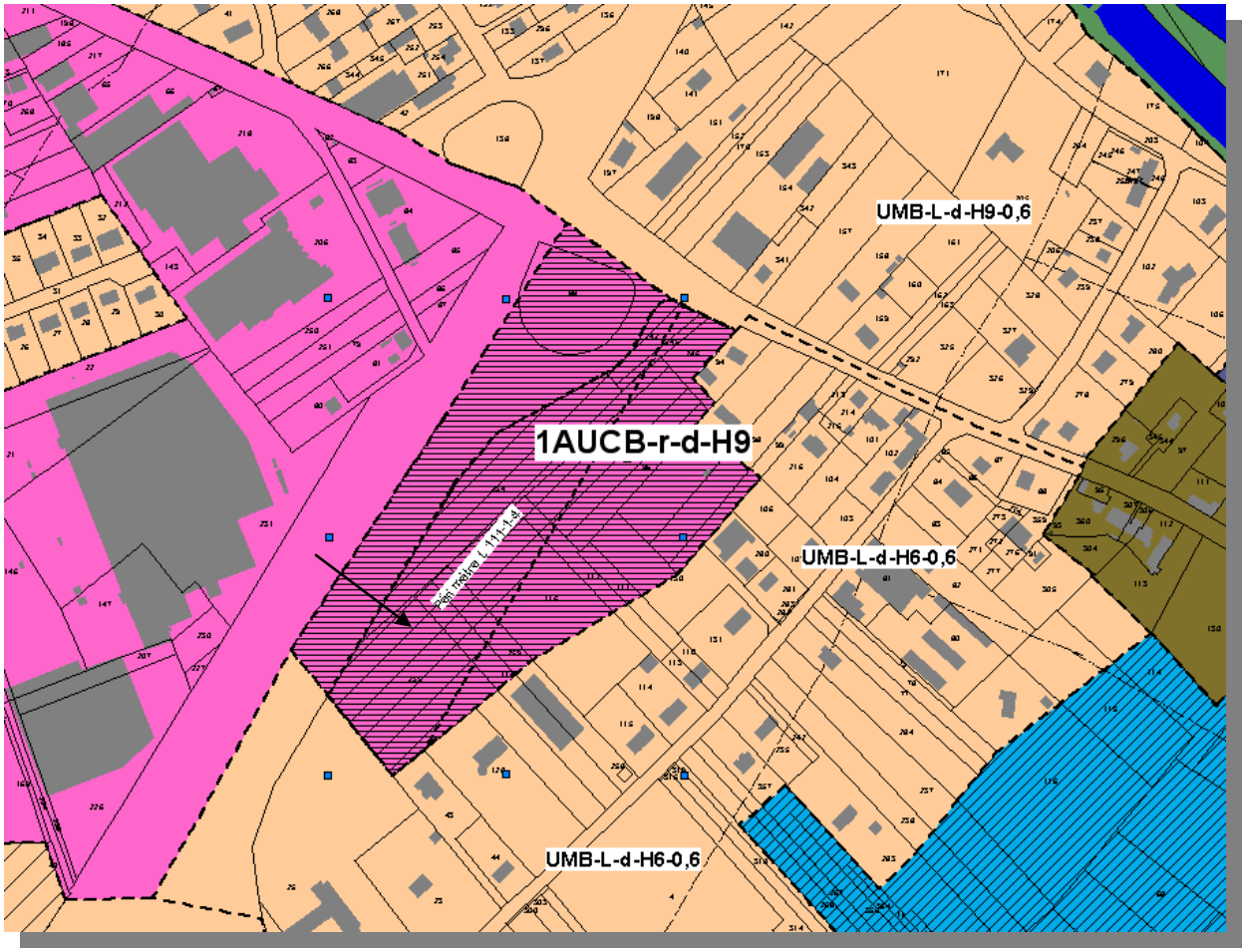
Entrée de ville secteur des Petit Louis : contexte et diagnostic



ZONE DES PETITS LOUIS A AMILLY – ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°7 Classement en 1AUM		
CRITÈRE	**LES MESURES**	**JUSTIFICATIONS**
Qualité architecturale	*Art 11 du règlement général du PLU, par exemple :* • *Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits.* • *Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.*	➢ Rien ne justifie l'instauration de règles particulières sur cette zone
Urbanisme et Paysage	*Orientation d'aménagement :* • *Recul des constructions de 30 mètres vis à vis du chemin rural qui longe la RNIL60. Dans cette bande, création de bandes boisées (entre 15 et 20 m de large). Retrait minimal de 3 mètres en article 7 dans le règlement général de la zone 1AUC.*	➢ Le recul des constructions et l'écran boisé permettront de limiter, voire de supprimer, la visibilité des constructions invisibles depuis la RNIL60, ce que favorise déjà sa position encaissée. ➢ L'écran boisé favorise l'insertion paysagère des constructions, notamment depuis le bourg d'Amilly, la route de Couleuvreux et celle des Petits Louis.

	Règlement général du PLU, notamment : • *Art 10 : La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres* • *Art 13 : Les limites séparatives en contact avec les zones agricoles et naturelles doivent être plantées.*	➢ Pas de règle particulière en entrée de ville compte tenu du retrait des constructions par rapport à la RNIL60 et de l'écran boisé qui permettent l'intégration paysagère des constructions.
Nuisances	*Orientation d'aménagement :* • *Recul des constructions de 30 mètres vis à vis du chemin rural qui longe la RNIL60. Dans cette bande, création de bandes boisées (entre 15 et 20 m de large).*	➢ Le retrait permet une diminution du bruit de l'ordre de 3 dB(A) à chaque doublement de la distance source-récepteur. En comptant le talus, les futures constructions devraient se trouver à près de 40 mètres de la voie soit une diminution de 6 dB(A) ➢ La mise en place d'un écran boisé diminue psychologiquement la perception du bruit.
Sécurité	*Orientation d'aménagement :* • *Une voirie primaire d'accès à la zone* • *Interdiction d'accès aux lots privés à partir de la voie primaire et de la rue des Petit Louis* • *Interdiction des accès aux lots privés à partir du chemin rural qui longe la RNIL60.*	➢ Un seul accès commun à la zone permettant de mieux gérer les flux de circulation ➢ Ne pas multiplier les débouchés de lots privés sur les voies principales de circulation. ➢ Eviter des sorties de véhicules et la circulation le long du talus de la RNIL60, aucun système de protection ne permettant d'éviter une éventuelle chute en contrebas.

ZONE D'ACTIVITES DE SAINT FIRMIN A AMILLY : PLAN DE ZONAGE



Entrée de ville secteur Saint Firmin : contexte et diagnostic

ZONE D'ACTIVITE DE SAINT FIRMIN A AMILLY – ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°4 Classement en 1AUC		
CRITÈRE	**LES MESURES**	**JUSTIFICATIONS**
Qualité architecturale	*Art 11 du règlement général du PLU, notamment :* • *Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.* • *Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.* • *Pour les bâtiments d'activité, les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés.*	➢ Rien ne justifie l'instauration de règles particulières sur cette zone
Urbanisme et paysage	*Orientation d'aménagement :* • *Marge de recul de 10 m des constructions par rapport à l'alignement avec la voie (allée) longeant la zone. Retrait minimal de 5 mètres dans le règlement général de la zone 1AUC.* • *Traitement paysager de cette bande de 10 m par un doublement d'un cordon arbustif (1,5 à 2 m de haut) planté sur 3 m de large venant en complément de l'alignement d'arbres existant sur la voie publique. Ce cordon sera*	**Intégration paysagère des constructions** ➢ Le recul des constructions et le traitement paysager permettront de limiter la visibilité des constructions depuis la RNIL60 ➢ Prolongement de l'alignement d'arbres existant le long de l'allée jusqu'à l'extrémité de la zone pour la cohérence paysagère.

	prolongé d'un alignement d'arbres identique à celui qui existe le long de l'allée (même largeur et même espèce) jusqu'à la route de Saint Firmin. • *Interdiction des dépôts sur la partie de terrain située entre les façades des constructions et la RNIL60.* *Règles particulières portées au plan de zonage et règlement :* • *Article 7 : l'emprise au sol des constructions à été limitée à 50%, contrairement à la zone d'activités existante de l'autre côté de la RNIL60 non réglementée* • *Art 10 : La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres contrairement à la zone d'activités existante de l'autre côté de la RNIL60 limitée à 15 mètres*	➢ Eviter les zones de dépôts le long de la RNIL60 observés dans la ZA existante, peu valorisants pour l'image de l'agglomération. ➢ Emprise au sol et hauteur plus limitées que le règlement général du PLU pour diminuer l'impact visuel des constructions sur cette zone bordant la RNIL60, et éviter notamment l'implantation de grands bâtiments sur un périmètre peu important et assez étroit.
Nuisances	*Orientation d'aménagement :* • *Marge de recul de 10 m des constructions par rapport à l'alignement avec la voie (allée) longeant la zone.* *Règlement général du PLU notamment :* • *Article 7 : Retrait des constructions de 15 mètres minimum par rapport aux*	➢ Le retrait permet une diminution du bruit de l'ordre de 3 dB(A) à chaque doublement de la distance source-récepteur. Les terrains concernés se trouvant déjà en retrait de 30m environ par rapport à la RNIL60, les futures constructions devraient se trouver à près de 40 mètres de la voie soit une diminution de 6 dB(A) ➢ Diminuer les nuisances engendrées par les activités pour les habitations situées à proximité.

	limites séparatives jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser à vocation résidentielle.	Retrait jugé suffisant sur cette zone et difficile à augmenter compte tenu de son étroitesse
Sécurité	*Orientation d'aménagement :* • *Un accès principal commun pour desservir la zone de 8 mètres minimum* • *Un accès autorisé sur la rue de Saint Firmin des Vignes à condition que celui-ci soit réservé à la desserte d'une seule structure ou établissement, sans possibilité de desservir le reste de la zone. Cet accès devra répondre aux conditions de sécurité. Aucun autre accès à la zone n'est autorisé.*	➢ Un seul accès commun à la zone permettant de mieux gérer les flux de circulation, positionnement au niveau de la bretelle d'accès à la RNIL60 pour plus de fonctionnalité ➢ Eviter des flux entrants et sortants trop importants sur la rue de Saint Firmin, au débouché du pont et en limite de bourg, qui pourraient poser des problèmes de sécurité

SECTEUR ARBORIA 2 –ENTRE DE VILLE AGGLOMERATION

Le parti d'aménagement du parc d'activités ARBORIA
(voir esquisse d'aménagement d'ensemble)

Les mesures proposées pour l'extension d'Arboria s'appuient sur le parti d'aménagement d'Arboria 1 afin de garantir une cohérence dans l'aménagement, notamment paysager, des deux zones de part et d'autre de l'A77.

Les objectifs

- Organiser la vitrine du parc d'activités sur l'A77 et la RNIL60
- Filtrer et structurer les perceptions visuelles des bâtiments des futures entre prises depuis l'A77 et la RNIL60

Les concepts :

- Installer une organisation et une structuration de l'espace par le végétal, notamment des arbres, d'où le nom « d'Arboria »

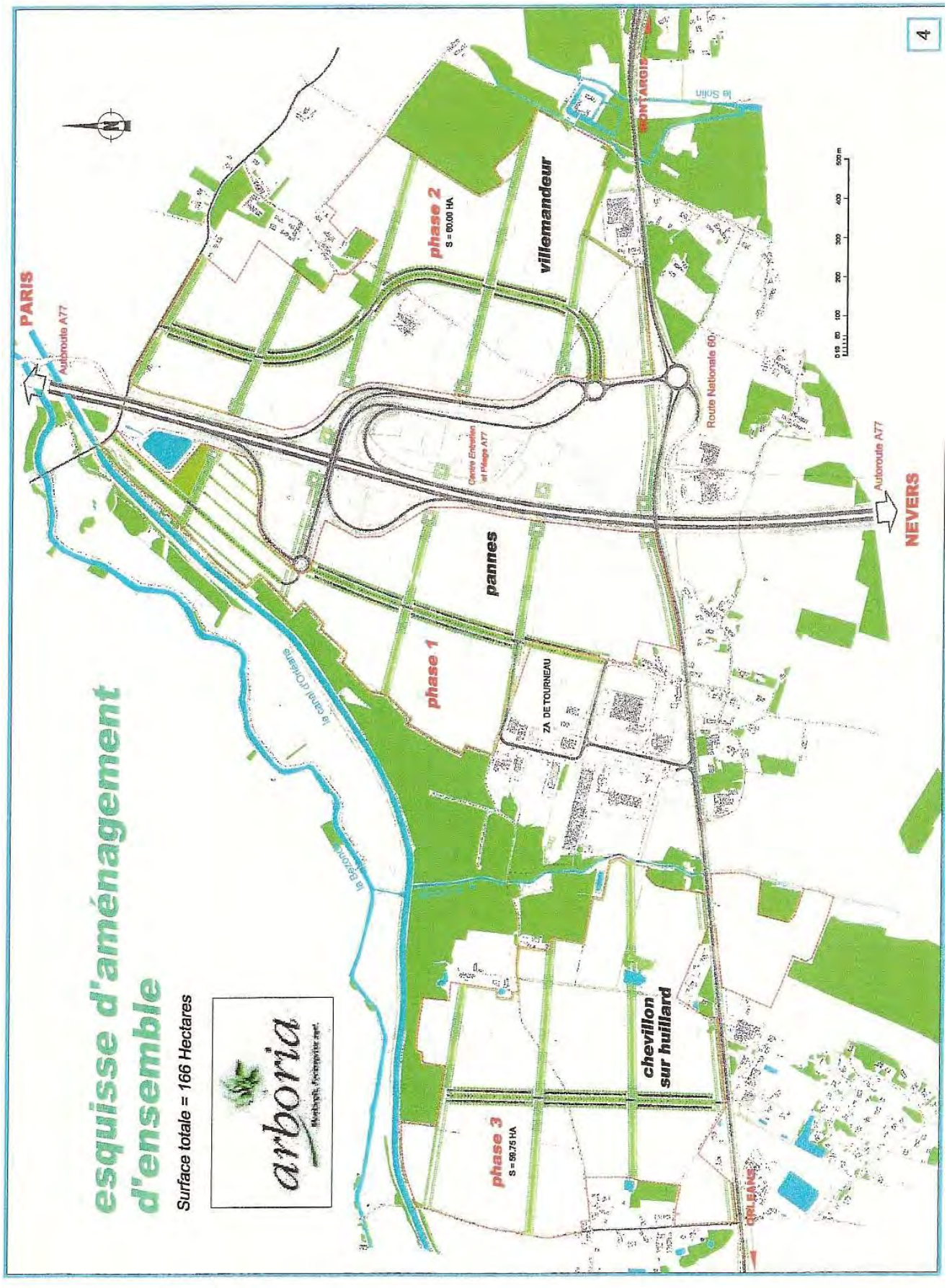
- Créer une vitrine le long de l'A77 et la RNIL60 en orientant les façades principales en parallèle des voies

- Mettre en place des balises végétales pour structurer les vues latérales depuis l'A77 : effet de portes végétales soulignant la présence de la zone.

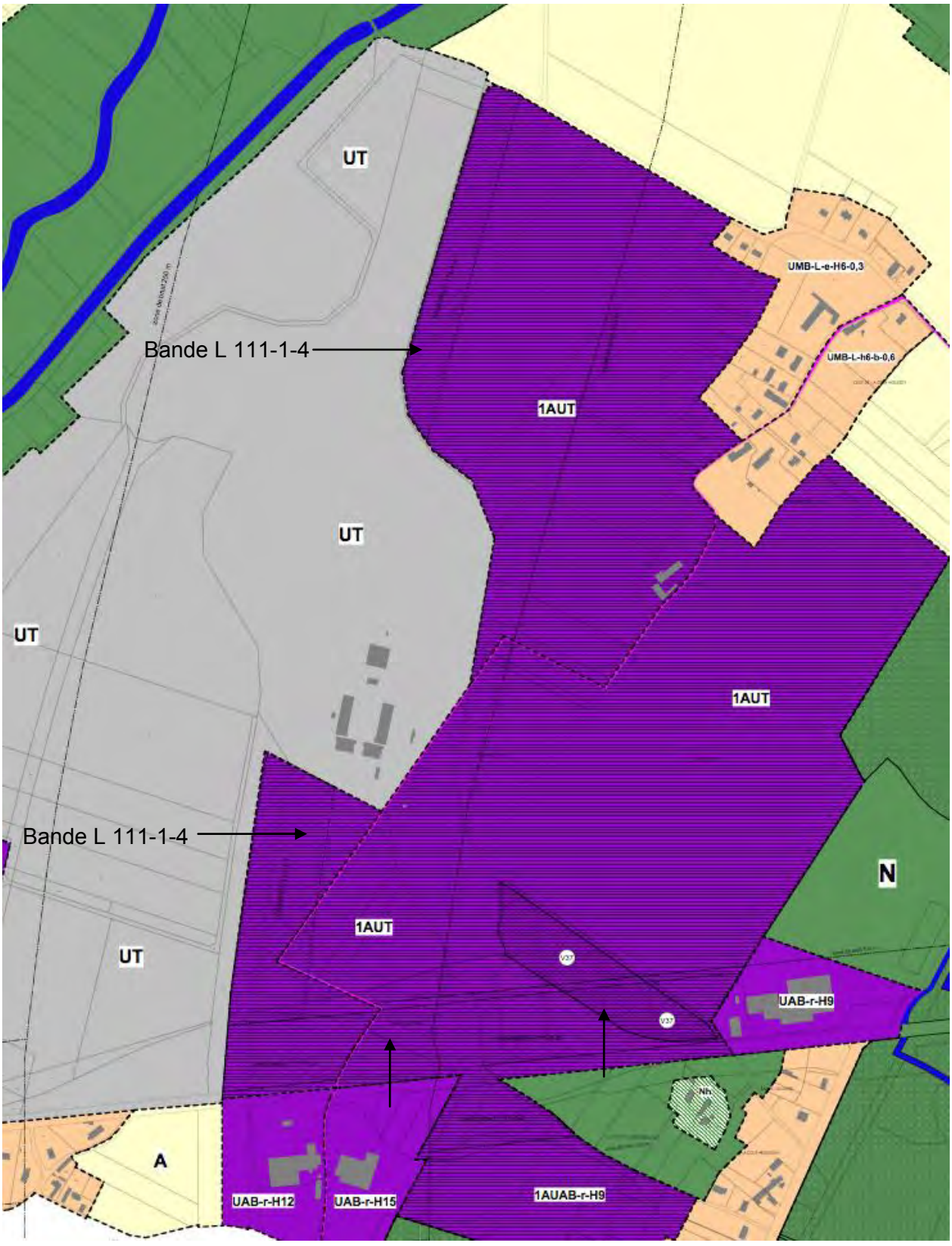
  A la vitesse de 130 Km/h, la vision du conducteur est centrée autour de l'axe de déplacement avec une largeur de champ de 15 degré. La vision est focalisée à une distance variant de 300 à 1000m suivant les caractéristiques géométriques en plan et en profil en long de la voie autoroutière.

  La vision latérale est assurée d'une manière séquentielle, toutes les 5 secondes, pendant une durée d'une demie seconde par un balayage visuel permettant d'avoir une vision brève et fugitive de l'environnement et du paysage. A la vitesse de 130 km/h, le conducteur se déplace à 36 mètres par seconde.

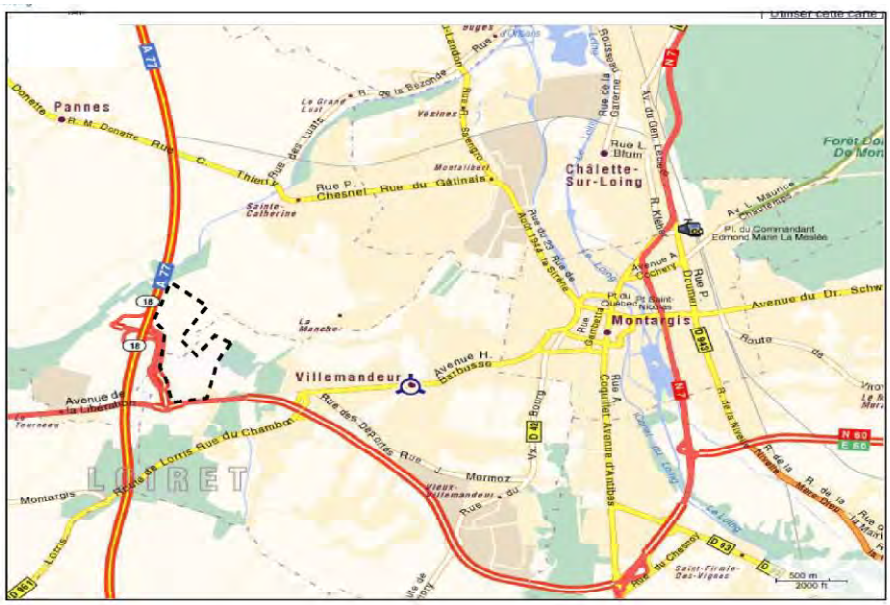
Esquisse indicative : le parti pour la phase 2 a évolué. (voir OA n°3)

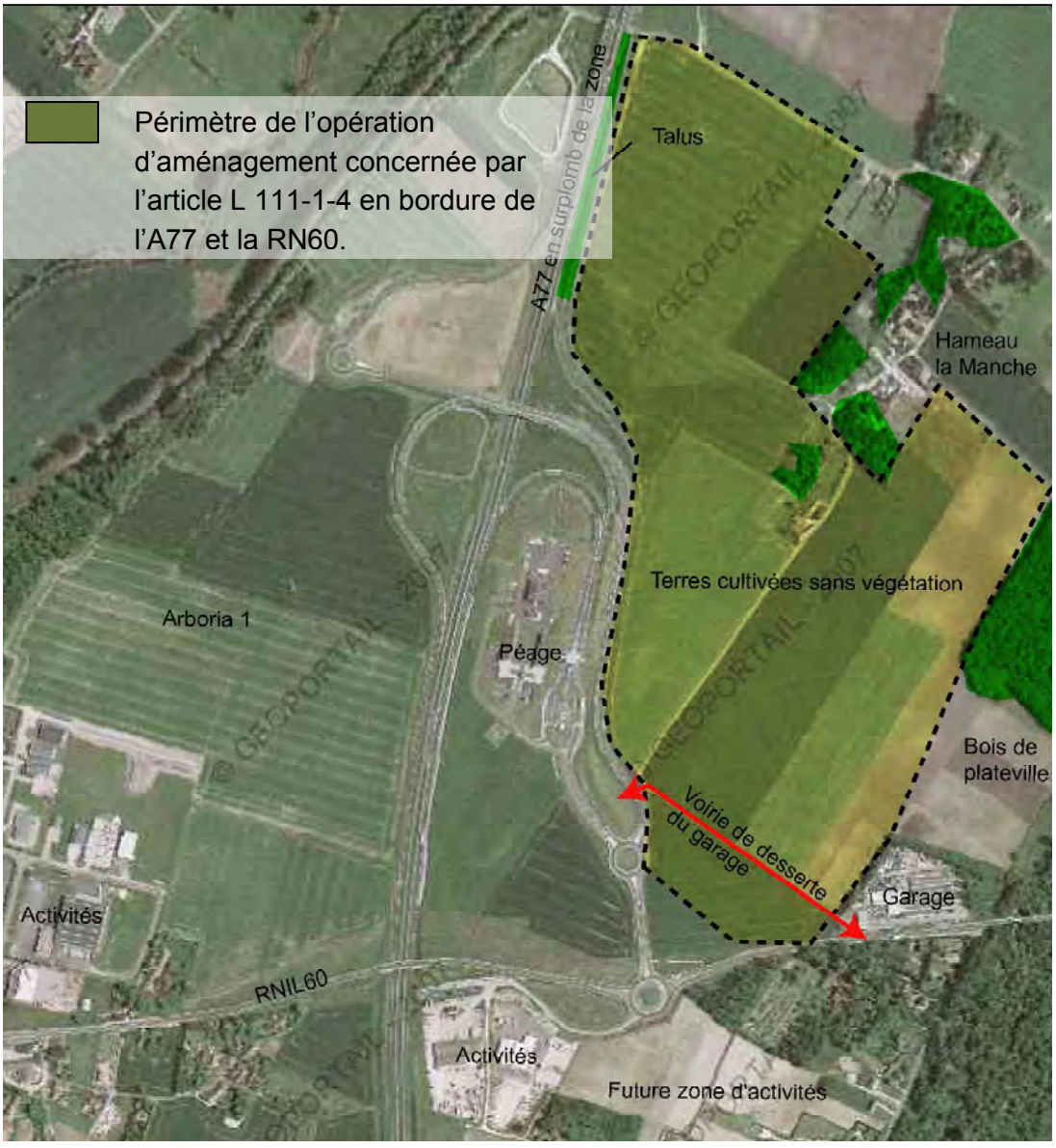


SECTEUR ARBORIA 2 –ENTRE DE VILLE AGGLOMERATION : PLAN DE ZONAGE



Entrée de ville secteur Arboria : contexte et diagnostic





SECTEUR ARBORIA 2 –ENTRE DE VILLE AGGLOMERATION A VILLEMANDEUR ET PANNES – ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3 Classement en 1AUT		
CRITÈRE	**LES MESURES**	**JUSTIFICATIONS**
Qualité architecturale	*Art 11 du règlement général du PLU, notamment :* • *Une attention particulière doit être portée à la composition des différents volumes de constructions, au traitement des façades (matériaux, couleurs, rythme des percements) et à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains.* • *Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.* • *Les toitures doivent être de couleur verte.* *Orientation d'aménagement :* • *Implantation des façades principales des constructions selon le principe indiqué au plan, en parallèle des voies.* • *L'emploi de teintes claires pour les façades sur A77 des futures constructions est interdit* • *Un traitement qualitatif des façades principales est demandé.*	➢ La zone 1AUT correspond spécifiquement à l'extension d'Arboria avec un règlement qui intègre la problématique d'entrée de ville, il n'y a donc pas de mesure supplémentaire. ➢ Assurer une qualité architecturale de cette zone vitrine de l'AME. Exiger la même qualité pour les façades arrières et latérales pour avoir une vue de qualité depuis l'A77 quelque soit la façade concernée. ➢ Toitures de couleur verte pour respecter le thème de l'arbre qui est à l'origine du concept paysager d'Arboria. ➢ Organiser un effet vitrine depuis la RNIL60 et l'A77. ➢ *Atténuer l'impact visuel des constructions depuis l'A77*

Urbanisme et paysage	*Orientation d'aménagement :* • *Un recul des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de l'A77, 100 mètres au niveau de la balise végétale située sur la plus au nord.* • *Une bande paysagère de 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement avec le chemin longeant l'A77. Cette bande devra être plantée et comporter une balise végétale de 60 arbres (Tilleuls) columnaires de forme carré.* • *Une balise végétale au niveau de l'accès principal à la zone prolongée par un double alignement d'arbres (Platanes) de haute tige* • *Un espace paysager à l'extrémité Sud le long de la RNIL60 comportant un bassin d'eaux pluviales longé par un double alignement d'arbres (Frène) de haute tige, une balise végétale et un espace à planter.* • *Des écrans filtrants constitués par un double alignement d'arbres (Frènes) le long du chemin d'exploitation n°27* • *Implantation des façades principales des constructions selon le principe indiqué au plan, en parallèle des voies.*	**Favoriser l'intégration paysagère des constructions** ➢ Le recul des constructions et le traitement paysager permettront de limiter la visibilité des constructions depuis l'A77 ➢ Bande paysagère venant doubler le talus pour renforcer le masque végétal le long de l'A77 ➢ Principe des balises végétales de 60 arbres venant ponctuer l'A77. Ces balises vont constituer des portes végétales marquant la présence de la zone d'Arboria. Le but recherché n'est pas de masque les constructions mais de les filtrer dans une perception cohérente. ➢ Espace tampon « vitrine » vis-à -vis de la RNIL60 correspondant à la quasi intégralité de la bande inconstructible de 100m ➢ Double alignement d'arbres (Frène) de haute tige pour filtrer les vues sur les futures constructions ➢ Recul de fait des constructions limitant leur visibilité depuis la RNIL60 ➢ Prolongement sur le côté du masque végétal constitué par la bande paysagère le long de l'A77 pour les visions à l'approche de la zone. ➢ Organiser un effet vitrine depuis la RNIL60 et l'A77.

	Art 13 du règlement général du PLU, notamment : • *Tout espace non occupé par des constructions ou des surfaces revêtues doivent être traitées en espaces verts.* • *Les zones de dépôts, de livraisons, de vente en plein air doivent être masquées par des haies arbustives ou des mouvements de sol depuis les voies publiques.* • *Les espaces verts doivent représenter au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière.*	
Nuisances	*Orientation d'aménagement :* • *Un recul des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de l'A77, 100 mètres au niveau de la balise végétale située sur la plus au nord*	➢ Le retrait permet une diminution du bruit de l'ordre de 3 dB(A) à chaque doublement de la distance source-récepteur. Les futures constructions devraient se trouver à près de 75 mètres de l'axe la voie soit une diminution envisageable de 8 dB(A) Contrairement à Arboria 1, le périmètre d'Arboria 2 est plus bas que l'autoroute, ce qui explique que le principe du merlon antibruit n'a pas été repris.
Sécurité	*Orientation d'aménagement :* • *Un accès principal à la zone crée au niveau de l'accès de l'A77 / Arboria 1 sans profil ni traitement du carrefour imposé. Le tracé des voies internes à la zone est à l'initiative de l'aménageur.*	➢ Un seul accès commun à la zone permettant de mieux gérer les flux de circulation, positionnement au niveau de la bretelle d'accès à l'A77 pour plus de fonctionnalité

3.3 - L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU : INCIDENCES, EVALUATION ET MESURES

3.3.1 - METHODOLOGIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Contexte réglementaire

La procédure d'évaluation environnementale présentée dans ce rapport vise à répondre aux objectifs européens et nationaux en matière d'évaluation des effets sur l'environnement des plans et programmes, définis notamment par :
- la directive européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement
- transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004.
- précisée par décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement

Selon l'art. R121-14 du code de l'urbanisme, le PLU de l'AME remplit certains critères lui imposant la démarche d'évaluation environnementale :
- Le territoire n'est pas compris dans celui d'un SCOT évalué
- Le territoire a une superficie de plus de 5 000 ha et accueille plus de 10 000 habitants
- Le projet prévoit d'ouvrir plus de 200 ha à l'urbanisation

L'évaluation portera donc à la fois sur :
- L'économie générale du projet de PLU (PADD, règlement, zonage)
- Les sites spécifiquement touchés par le projet de PLU

L'évaluation environnementale est intégrée au rapport de présentation et doit notamment présenter (art. R123.2.1 du code de l'urbanisme) :
- L'état initial de l'environnement
- Les incidences notables du projet sur l'environnement
- L'explication des choix retenus, les solutions alternatives
- Les mesures envisagées pour réduire ou compenser les effets négatifs
- La présentation de la méthode et des indicateurs de suivi des incidences environnementales du PLU
- Un résumé non technique

L'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement a dans un premier temps cherché à aborder les différents thèmes environnementaux de la manière la plus exhaustive possible. Ont ainsi été traités les volets suivants :
- Le milieu physique (climat, relief, caractéristiques géologiques)
- Patrimoine naturel (les principales entités naturelles, les continuités écologiques, les outils de protection, d'inventaires et de gestion)
- L'eau (les eaux superficielles, les eaux souterraines, les usages de l'eau, les outils de gestion en place)
- Les ressources naturelles (la ressource en eau potable, les énergies, les carrières)
- Risques, nuisances et pollutions (qualité de l'air, nuisances sonores, gestion des déchets, assainissement, sols et les sous-sols, risques naturels et technologiques)
- Paysages

Il s'agissait avant tout de mettre en évidence, pour chacun de ces thèmes, les forces, faiblesses, opportunités et menaces liées à l'environnement sur le territoire. Cette partie s'appuie sur des données issues de diverses origines (collectivités, services de l'état, travail de terrain) et en propose une synthèse aussi objective que possible.
Ce document a été soumis à plusieurs groupes de travail thématiques, composés d'élus et de techniciens de collectivités locales afin d'en débattre et de l'enrichir. La réflexion a contribué à définir des enjeux et des objectifs environnementaux.
Par ailleurs, les différents projets d'urbanisation inscrits au PLU (Zones AU) ont fait l'objet d'une attention particulière comprenant une visite de terrain. L'objectif est de mettre en avant des enjeux spécifiques aux zones à urbaniser, en mettant en évidence les points essentiels relatifs à l'environnement. Les visites de terrain ont eu lieu en juin 2007 et septembre 2007.
Les fiches présentées synthétisent, pour les différents points abordés, les résultats des analyses.

Les tendances d'évolution et les enjeux

Cette partie suit directement l'état initial : elle propose, par l'analyse des tendances d'évolution au regard des principales thématiques environnementales, de définir les grands enjeux environnementaux.
Au cours de l'état initial de l'environnement, des constats ont été établis quant aux forces et faiblesses du territoire au regard de son environnement. Ces éléments ont été confrontés aux évolutions à l'œuvre sur le territoire.
Il en résulte des atouts à développer ou au contraire des menaces à maîtriser dans le cadre d'un développement compatible avec une protection globale de l'environnement.

C'est en tenant compte de l'ensemble de ces réflexions qu'ont été élaborés les enjeux environnementaux pour l'Agglomération Montargoise Et rives du loing. Le schéma ci-dessous résume cette démarche.

A ensuite été établie une hiérarchisation des enjeux environnementaux en fonction des constats élaborés dans les parties précédentes. On a ainsi considéré comme enjeux majeurs :

- les enjeux transversaux, c'est-à-dire répondant à plusieurs thématiques environnementales
- les enjeux pour lesquels les tendances d'évolutions diffèrent fortement des objectifs à atteindre dans le cadre d'un développement durable de la commune
- les enjeux propres à être traités dans les domaines d'intervention du PLU.

L'explication des choix retenus

Cette partie vise à présenter et à expliquer les orientations données au PLU de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing.
Dans un premier temps, les objectifs et les aspects réglementaires ayant orienté le PLU y sont présentés.
Ensuite, les choix retenus pour les opérations plus spécifiques, et notamment l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones, seront présentés.
Ainsi, sont justifiées dans cette partie les orientations du PADD et les dispositions réglementaires du zonage et du règlement, à la fois en fonction des objectifs réglementaires et des enjeux environnementaux définis auparavant.

Les incidences du PLU sur l'environnement

Dans un premier temps, les incidences des différentes orientations du PADD sur l'environnement sont présentées au regard des différentes thématiques abordées au cours de l'état initial.
Par la suite, une analyse des incidences générales des documents réglementaires (notamment zonage et règlement) est réalisée.
Enfin, les incidences du PLU sur les zones plus directement touchées, et notamment les zones agricoles et naturelles ouvertes à l'urbanisation, sont détaillées.

Les mesures envisagées

La partie précédente a démontré les possibles incidences négatives sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU sur le territoire de l'AME. Ainsi, il apparaît que la mise en place de mesures réductrices ou compensatoires

s'avère nécessaire, notamment dans le cadre des zones à urbaniser qui regroupent la majorité des incidences négatives.
Précisons que les mesures présentées devront essentiellement être appliquées aux opérations groupées, qui devront être favorisées pour l'urbanisation des zones présentées.
Un tableau se propose de présenter les sensibilités particulières à chaque zone, amenant le cas échéant des mesures réductrices ou compensatoires particulières. Ces mesures pourront faire l'objet d'orientations d'aménagement, figurer au plan de zonage ou encore constituer des propositions à étudier dans le cadre de l'aménagement des zones.

L'articulation PLU avec les autres plans et programmes

Cette partie vise à décrire l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes avec lesquels il devra être compatible. Il s'agira ainsi à ce niveau de démontrer que le projet de PLU de l'AME est compatible avec les orientations des documents évalués d'ordre supérieur. Les documents concernés seront les suivants :

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie
- Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de la Région Centre
- Plan Régional d'Elimination des Déchets Autres que Ménagers et Assimilés (PREDAMA) de la Région Centre
- Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) du Loiret
- Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Loiret

Signalons que la mise en compatibilité du PLU avec certains documents n'a pas pu être étudiée en raison de leur état d'avancement : il s'agit notamment du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la nappe de Beauce. De même, certains documents sont actuellement en cours de révision (PDEDMA, SDAGE).

La méthode et les indicateurs de suivi

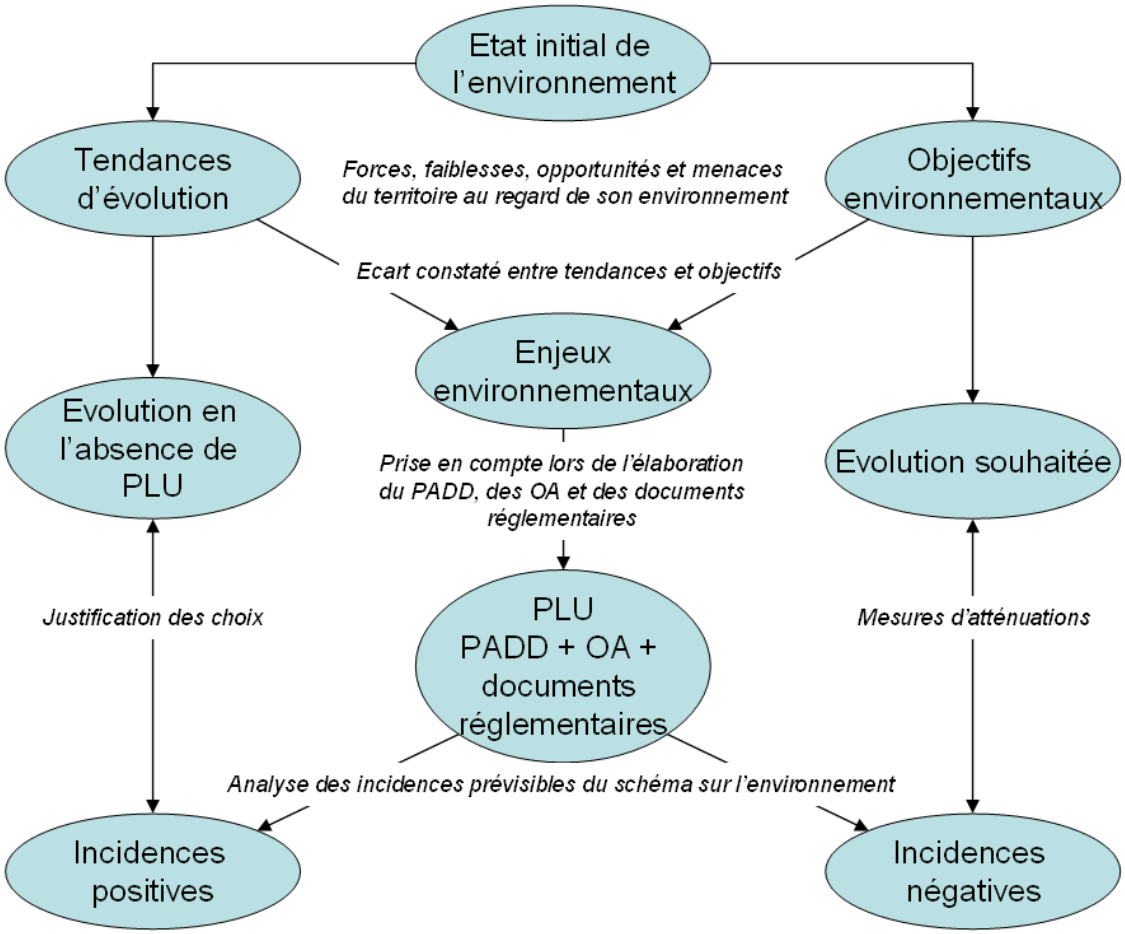
Cette partie se propose de définir une méthode de suivi et des indicateurs permettant à l'AME de réaliser cette évaluation ex-post. La méthode et les indicateurs retenus se veulent donc :

- utilisables comme outils de suivi,
- adaptables à la nature de l'évaluation,
- représentatifs des enjeux considérés à l'échelle du territoire,
- synthétiques,
- cartographiables lorsqu'ils concernent des enjeux territoriaux.

La méthode définie propose d'évaluer l'efficacité des mesures prises dans le PLU pour répondre aux principaux enjeux définis. Les mesures de suivi à réaliser concerneront :

- l'état de l'environnement
- les prescriptions en matière d'environnement intégrées au PLU

Schéma de la méthodologie


Etat initial de l'environnement
Tendances d'évolution
Forces, faiblesses, opportunités et menaces du territoire au regard de son environnement
Objectifs environnementaux
Ecart constaté entre tendances et objectifs
Enjeux environnementaux
Evolution en l'absence de PLU
Prise en compte lors de l'élaboration du PADD, des OA et des documents réglementaires
Evolution souhaitée
Justification des choix
PLU PADD + OA + documents réglementaires
Mesures d'atténuations
Analyse des incidences prévisibles du schéma sur l'environnement
Incidences positives
Incidences négatives

3.2.2 – LES INDICATEURS DE SUIVI

Au titre du décret du 27 mai 2005 portant transposition de la directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, la mise en œuvre du PLU de l'AME doit faire l'objet d'une analyse de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de son approbation.

Cette partie se propose de définir une méthode de suivi et des indicateurs permettant à l'AME de réaliser cette évaluation ex-post. La méthode et les indicateurs retenus devront donc être :

- utilisables comme outils de suivi,
- adaptables à la nature de l'évaluation,
- représentatifs des enjeux considérés à l'échelle du territoire,
- synthétiques,
- cartographiables lorsqu'ils concernent des enjeux territoriaux.

Le suivi des principaux enjeux environnementaux

La méthode définie propose d'évaluer l'efficacité des mesures prises dans le PLU pour répondre aux principaux enjeux définis. Les mesures de suivi à réaliser concerneront :

- l'état de l'environnement
- les prescriptions en matière d'environnement intégrées au PLU

Maîtriser, à l'échelle du territoire, les consommations et les productions énergétiques

Les résultats des mesures prises par le PLU de l'AME seront difficiles à évaluer étant donné l'échelle mondiale du problème. Néanmoins, il restera possible d'évaluer les moyens mis en œuvre, et notamment concernant :

- la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat, notamment grâce aux mesures proposées. Par ailleurs, la structure du parc de logement (forme, âge) pourra être comparée à celle produite au cours de l'élaboration du PLU. Elle donne en effet une idée globale des performances énergétiques des constructions à usage d'habitation.
- la réduction des consommations énergétiques liées aux transports, en lien avec les mesures destinées à les réduire. Il s'agira de suivre l'évolution du trafic routier, mais également le recours aux cheminements alternatifs à l'automobile.
- le recours aux énergies renouvelables, et ce à toutes les échelles. L'idée est de mesurer la quantité d'énergies renouvelables produites sur la commune, et ce notamment au niveau de l'habitat.

Les indicateurs proposés sont résumés dans le tableau suivant.

Thème abordé	Etat de l'environnement	Suivi des prescriptions
Consommations énergétiques de l'habitat	- Répartition de l'âge du parc de logement et comparaison avec les périodes consommatrices.	- Nombre de constructions répondant à des critères énergétiques (HQE, architecture bioclimatique…) dans le secteur social et public - Nombre de logements anciens réhabilités dans le secteur social et public
Consommations énergétiques des transports	- Nombre de véhicules par jour sur les principaux axes	- Linéaire de cheminements doux créés
Recours aux énergies renouvelables	Nombre d'installations produisant des énergies renouvelables sur le territoire (solaire, éolien, biomasse…)	- Installation d'unités de production d'énergies renouvelables dans les bâtiments sociaux et publics

Le tableau suivant présente, pour chacun des indicateurs proposés ci-dessus, la valeur au moment de l'élaboration du PLU ainsi que l'évolution souhaitée au terme d'un délai de 10 ans. Signalons que certaines données sont difficilement chiffrables, ou encore les données sont difficiles à obtenir. Des valeurs qualitatives pourront alors être utilisées.

Indicateur	Valeur état initial du PLU	Objectif environnemental
Nombre de constructions répondant à des critères énergétiques dans les secteurs publics et sociaux	Non défini dans l'état initial, à priori plutôt faible	Développement maximum des constructions répondant à ces critères
Nombre de logements anciens réhabilités dans les secteurs publics et sociaux	Etat initial : 0 afin de voir le nombre réalisé au cours de l'application du PLU	Réhabilitation d'un maximum de logements anciens
Nombre de véhicules par jour sur les grands axes	Valeurs dans l'état initial	Se limiter à une augmentation proportionnelle à celle de la population
Nombre d'installations produisant des énergies renouvelables sur le territoire (secteurs social et public)	Pas de données	Meilleure valorisation des potentiels

Protéger la trame verte et l'identité rurale de l'AME

La réponse à cet enjeu se traduira par des résultats difficilement mesurables à l'échelle du territoire : biodiversité, qualité des paysages… Ici encore, ce sont les moyens mis en œuvre qui pourront avant tout être évalués. On cherchera notamment à évaluer les moyens mis en œuvre pour :

- Assurer la protection des corridors écologiques et des milieux naturels, par le classement en zones naturelles des espaces jouant ce rôle. On pourra ainsi étudier les surfaces protégées par le PLU pour les fonctions écologiques.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation. Pourront ainsi être suivies les surfaces ouvertes à l'urbanisation, ainsi que la densité moyenne de logements à l'hectare lors des opérations d'habitat.
- Enrayer le mitage du territoire en suivant le nombre de constructions en dehors des opérations en continuité du bourg et le long des axes sous forme d'extensions linéaires

Les indicateurs utilisés pour cette partie sont résumés dans le tableau suivant

Thème abordé	Etat de l'environnement	Suivi des prescriptions
Protection des corridors écologiques et des milieux naturels	- Surfaces classées en zones naturelles - Surfaces classées en EBC	- Linéaire de haies protégées au titre de l'art. L123-1 du code de l'urbanisme
Limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels	- Surfaces en zones A et N - Surfaces en zones urbaines.	- Evolution du linéaire bâti le long des routes à partir du centre bourg - Densité moyenne de logements lors des opérations d'habitat
Maîtrise du mitage du territoire	- Surfaces urbanisées en dehors des bourgs et du cœur d'agglomération	- Surfaces ouvertes à l'urbanisation en discontinuité du bourg

Le tableau suivant présente, pour chacun des indicateurs proposés ci-dessus, la valeur au moment de l'élaboration du PLU ainsi que l'évolution souhaitée au terme d'un délai de 10 ans. Signalons que certaines données sont difficilement chiffrables, ou encore les données sont difficiles à obtenir. Des valeurs qualitatives pourront alors être utilisées.

Indicateur	Valeur état initial du PLU	Objectif environnemental
Surfaces classées en zones naturelles	Voir le zonage	Maintien de ces surfaces
Surfaces classées en EBC	Voir le zonage	Conserver au minimum cette surface
Surfaces en zones A	Voir le zonage	Maintien de ces surfaces tant

		que possible
Surfaces en zones urbaines ou à urbaniser	Voir le zonage	Limiter au maximum ces surfaces
Densité moyenne de logements lors des opérations d'habitat	Environ 20-25 logements à l'hectare	Augmentation progressive de la densité
Nombre de permis de construire en discontinuité des bourgs et des zones agglomérées pour l'habitat	En baisse	Limité aux comblements de dents creuses
Surfaces urbanisées en dehors des bourgs et zones agglomérées	Voir le zonage	Augmentation ciblée à celle induite par les zones d'activités, d'équipements et militaires

Protéger la ressource en eau sous toutes ses formes et pour tous ses usages

Cet enjeu traduit la volonté de protéger la ressource en eau dans toute sa diversité : il conviendra donc d'étudier la qualité des eaux de surface et souterraines, la gestion de l'eau potable, la gestion des eaux pluviales…
Les moyens mis en œuvre comme les résultats pourront être suivis dans cette partie, notamment au travers des différentes thématiques abordées :

- L'amélioration des performances du système d'épuration collectif, au niveau du réseau, du taux de raccordement et de la station d'épuration,
- La limitation de l'imperméabilisation des sols et des ruissellements, en lien avec l'urbanisation et l'imperméabilisation de certaines zones,
- La protection des captages d'eau potable actuels et futurs.

Les indicateurs utilisés pour cette partie sont résumés dans le tableau suivant

Thème abordé	Etat de l'environnement	Suivi des prescriptions
Réseaux eaux usées	Etat du réseau (qualitatif) Existence d'un zonage d'assainissement	Taux de raccordement au réseau
Amélioration des performances du système d'épuration collectif	- Taux de saturation des stations (volumes traités/capacité) - Rejets par polluant - Qualité des eaux de surface (suivi qualité physico chimique, IBGN, Poissons)	- Qualité des rejets des nouvelles stations d'épuration
Imperméabilisation des sols	- Débit des cours d'eau	Capacité de stockage d'eaux pluviales dans les ouvrages réalisés
Protection des captages d'eau potable	- Volumes consommés et volumes produits - Qualité des eaux souterraines (au minimum suivi des nitrates et pesticides)	- Protection foncière des captages (mise en place de périmètres de protection) - Qualité des eaux distribuées (au moins nitrates et atrazine)

Le tableau suivant présente, pour chacun des indicateurs proposés ci-dessus, la valeur au moment de l'élaboration du PLU ainsi que l'évolution souhaitée au terme d'un délai de 10 ans. Signalons que certaines données sont difficilement chiffrables, ou encore les données sont difficiles à obtenir. Des valeurs qualitatives pourront alors être utilisées.

Indicateur	Valeur état initial du PLU	Objectif environnemental
Taux de saturation des stations	Inférieur à 1	Inférieur à 1
Rejets par polluant	Respect de la réglementation (loi sur l'eau)	Respect de la réglementation (Loi sur l'Eau)
Etat du réseau	Satisfaisant	Maintien d'un réseau en bon état
Zonage d'assainissement	Non réalisé	A faire
Qualité des eaux de surface	Médiocre à moyenne selon les paramètres	Bonne qualité des eaux (DCE)
Débit des cours d'eau	Voir valeurs dans l'état initial	Maintien de ces débits
Volumes consommés et produits en eau potable	Voir valeurs dans l'état initial	Sécurisation de la production
Qualité des eaux souterraines	Qualité pénalisée par les nitrates et les pesticides	Retrouver des taux conformes à la réglementation
Protection foncière des captages	Captages de l'Aulnoy, de la Chise et de Vimory non protégés	Protection sur l'ensemble des captages

Les autres indicateurs à suivre

La partie précédente présente les différents indicateurs retenus pour suivre l'évolution et les incidences du PLU en lien avec les principaux enjeux environnementaux du territoire de l'AME.
D'autres indicateurs méritent néanmoins, en complément de ceux présentés précédemment, d'être suivis afin de bien comprendre les incidences du PLU sur l'environnement de manière globale.

Les indicateurs relatifs à la géologie et la pédologie

Il avait été défini lors de l'évaluation des impacts du PLU que le projet n'était pas à même de modifier les propriétés géologiques du sous-sol du territoire. Il n'est donc pas nécessaire de définir des indicateurs de suivi pour ce paramètre.

D'un point de vue pédologique, pourront être évaluées les consommations d'espaces agricoles. L'objectif sera de maîtriser cette consommation, et de la limiter aux projets définis par le PLU.

Les indicateurs relatifs aux risques naturels et technologiques

Ces risques sont présents sur le territoire et ont été identifiés au cours de l'état initial. Leur existence doit être prise en compte dans le PLU.
Dans ce cas, l'objectif n'est pas nécessairement de supprimer les phénomènes à l'origine de ces risques, notamment en ce qui concerne les risques naturels, mais plutôt de réduire leurs impacts potentiels sur les populations, en limitant leur exposition.

Il conviendra donc, pour les communes exposées à un risque majeur, de suivre l'évolution de l'exposition de la population à ces risques, en se référant aux documents communaux (DICRIM).
L'objectif sera de justifier d'une prise en compte adéquate des informations reportées dans ce document au moment de l'urbanisation des zones potentiellement concernées.

Les indicateurs relatifs à la pollution des sols

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la présence sur le territoire de plusieurs sites inscrits à l'inventaire des sols potentiellement pollués. La présence d'un site pollué est également avérée.
Dans le cadre de l'évaluation environnementale un suivi de ces sites peut être réalisé. Ainsi, pourront être mesurés :

- l'existence de nouveaux sites inscrits aux inventaires des sites et sols pollués
- les procédures de dépollution réalisées sur les sites recensés au cours de l'état initial.

L'objectif ne sera pas de réduire au maximum le nombre de sites et sols pollués, mais plutôt d'exercer un contrôle et un suivi propres à assurer une prise en compte optimale de ces sites.

Les indicateurs relatifs à la pollution de l'air

L'état initial présente une bonne qualité de l'air dans l'agglomération montargoise.
On peut définir un objectif de maintien d'une bonne qualité de l'air, cependant les impacts de l'AME sur cet indicateur ne sont pas les seuls à intervenir.
A l'échelle de la commune, il convient également de se référer aux données permettant d'évaluer le niveau du trafic routier, étant donné que ce paramètre influe fortement sur les phénomènes de pollutions atmosphériques.

Les indicateurs relatifs aux nuisances sonores

Les principales nuisances sonores provenant du trafic routier, leur évolution peut être estimée à la fois par :

- le trafic routier en nombre de véhicules par jour
- la proximité des habitations par rapport aux axes à forte circulation.

En raison du développement résidentiel et économique envisagé par le PLU, il semble clair que le trafic va augmenter sur l'ensemble des axes.

Les indicateurs relatifs à la gestion des déchets

La gestion des déchets pourra être suivie, notamment en ce qui concerne la gestion des déchets ménagers et assimilés. On pourra ainsi étudier :

- les volumes ou tonnages totaux produits
- les quantités recyclées
- Les quantités enfouies

L'objectif sera ici de poursuivre la tendance qui voit une augmentation des quantités recyclées et valorisées par rapport aux volumes totaux.

Par ailleurs, les performances de traitement pourront être suivies par l'intermédiaire d'indicateurs tels :

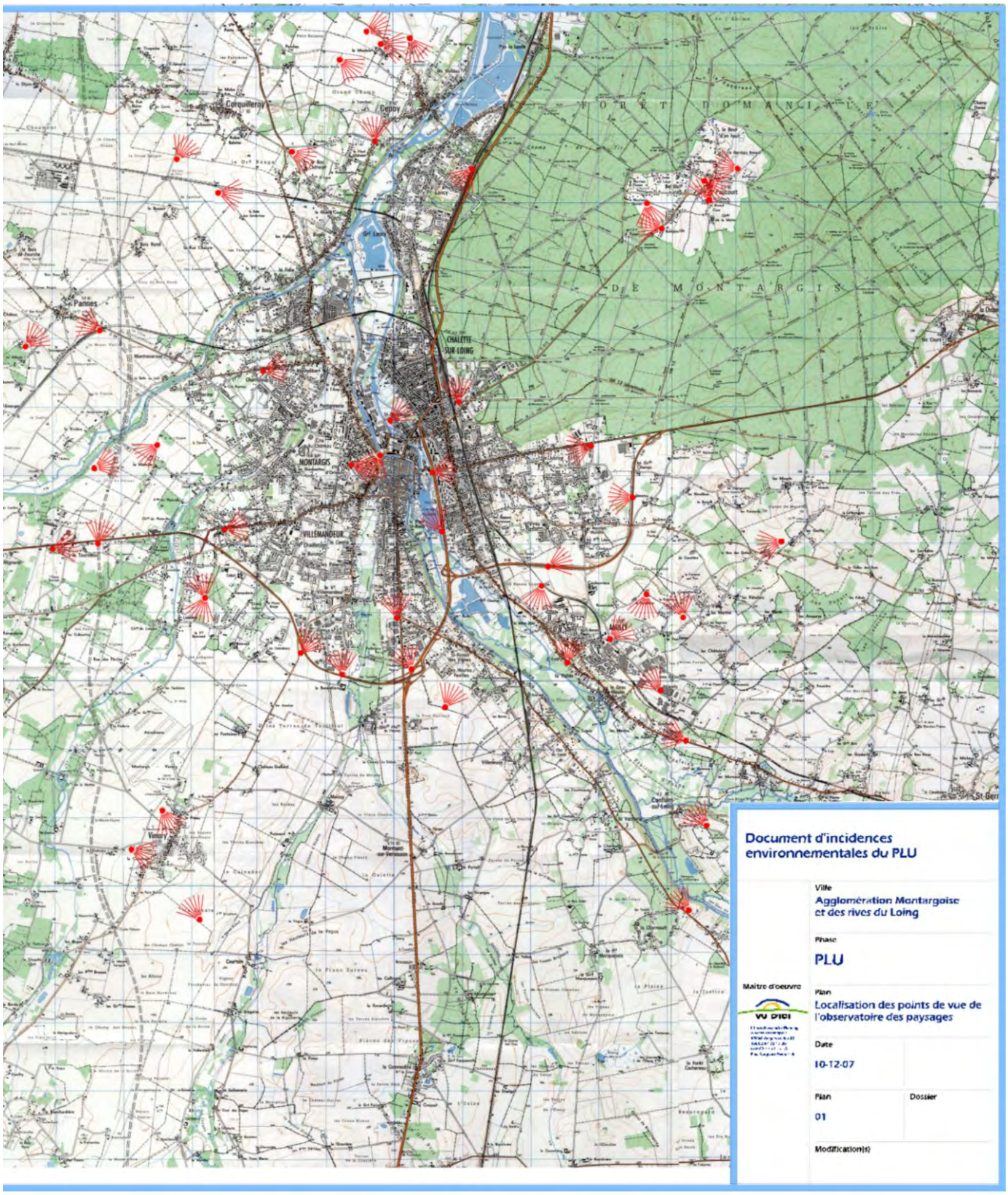
- les quantités d'énergies produites par valorisation
- les volumes traités.

Les objectifs relatifs à ces indicateurs sont de mettre en évidence l'impact environnemental du traitement des déchets, notamment sur l'énergie. Ainsi, on attendra :

- des distances de transport faibles (comme c'est actuellement le cas vers le centre d'Amilly)
- des quantités d'énergies produites en augmentation, montrant une bonne gestion des procédés,
- des volumes traités permettant d'envisager une exploitation de l'unité d'incinération sur du long terme.

Les indicateurs relatifs au paysage

Un observatoire photographique des paysages pourra être mis en place sur des points de vues ciblés spécifiquement sur des zones U non encore urbanisée et sur les secteurs d'extensions, ainsi que sur les franges urbaines principales (notamment celle de la RN 60).
Il pourra également être intéressant de suivre le niveau de bouclage des voies douces et des connexions interquartiers.
La carte page suivante présente les points proposés pour ce suivi.


FORET DOMANIALE
DE MONTARGIS
Corquilleroy
Ceppoy
Pannes
CHALETTE SUR-LOING
MONTARGIS
VILLEMANDEUR
MIGNY
Vimory
Document d'incidences environnementales du PLU
Ville
Agglomération Montargoise et des rives du Loing
Phase
PLU
Maître d'oeuvre
Plan
Localisation des points de vue de l'observatoire des paysages
Date
10-12-07
Plan
01
Dossier
Modification(s)

Application concrète du suivi, mise en œuvre des indicateurs

Les indicateurs répondant au souci de suivi des effets après l'application du PLU ayant été définis dans la partie précédente, il reste désormais à définir les modalités de suivi et le moyen de trouver les informations nécessaires à la réalisation de ce suivi.

Ces informations sont résumées, par indicateur, dans le tableau page suivante.

Indicateur	Source ou méthode de définition	Méthode et fréquence de suivi	Objectif à 10 ans
Maîtriser, à l'échelle du territoire, les consommations et les productions énergétiques			
Nombre de constructions répondant à des critères énergétiques dans les secteurs sociaux et publics	Suivi des permis de construire	Tous les ans	Développement significatif
Nombre de logements anciens réhabilités dans les secteurs sociaux et publics	Données agglomération	Tous les ans	Réhabilitation d'un maximum de logements anciens
Nombre de véhicules par jour sur les grands axes	Comptages routiers DDE et Conseil Général	Tous les 5 ans	Augmentation au maximum proportionnelle à celle de la population.
Nombre d'installations de production d'énergies renouvelables	Prise en compte des plus gros projets (éolien, unité de méthanisation, chaudière bois collective…)	Tous les ans	Développement de l'utilisation des différents potentiels
Protéger la trame verte et l'identité rurale de la commune			
Surfaces classées en zones naturelles	Plan de zonage du PLU	A 10 ans	Maintien voire augmentation des surfaces
Surfaces classées en EBC	Plan de zonage du PLU	A 10 ans	Maintien voire augmentation des surfaces
Surfaces en zones A	Plan de zonage du PLU	A 10 ans	Maintien voire augmentation des surfaces
Surfaces en zones urbaines ou à urbaniser	Plan de zonage du PLU	A 10 ans	Faible augmentation des surfaces
Densité moyenne de logements lors des opérations d'habitat	Données mairies	A chaque opération	Augmenter progressivement les densités
Nombre de permis de construire en discontinuité des bourgs et des zones agglomérées pour l'habitat	Suivi des permis de construire	Tous les ans	Réduire progressivement ce nombre, tendre vers 0
Surfaces ouvertes à l'urbanisation en discontinuité du bourg ou des zones	Données mairie	A 10 ans	Limitées aux opérations de zones d'activités et militaires

agglomérées			
Protéger la ressource en eau sous toutes ses formes et pour tous ses usages			
Taux de saturation des stations d'épuration	Fiche de suivi conseil général ou exploitant	Tous les ans	Taux de saturation inférieur à 1
Rejets par polluant	Fiche de suivi conseil général ou exploitant	Tous les ans	Respect de la réglementation (Loi sur l'Eau)
Qualité des eaux de surface	Suivi RBDE sur les stations mentionnées dans l'état initial	Tous les 2 ans	Amélioration de la qualité au moins pour les nitrates
Taux de raccordement aux stations collectives	Données agglomération	Tous les 2-3 ans	Augmenter le taux
Débit des cours d'eau	Suivi Banque Hydro Le Loing à Montargis	Tous les ans	Maintien global des débits par rapport au débit de référence moyen
Volumes consommés et produits	Syndicats de production et de distribution d'eau potable	Tous les ans	Consommations inférieures au potentiel de production permis par les captages
Qualité des eaux souterraines	Banque de données ADES	Tous les ans	Maintien de la qualité (notamment nitrates, inférieure à 50mg/l)
Protection foncière des captages	Plan de zonage du PLU	A 10 ans	Protection des captages (mise en place de périmètres)
Les autres indicateurs à suivre			
Suivi de l'exposition des populations aux risques majeurs	Données mairie (DICRIM)	A 10 ans	Limiter les constructions en zones inondables Pas de construction à proximité des activités à risque Limitation des constructions le long des axes classés pour le transport de matières dangereuses
Procédures de dépollution réalisées sur les sites recensés	Suivi des sites, bases de données BASIAS et BASOL (BRGM)	Au fur et à mesure	Connaissance et suivi des sites
Indice ATMO Montargis	Association Lig'Air	Tous les ans	Maintien d'une bonne qualité

Trafic routier	Comptages routiers DDE et Conseil Général	Tous les 5 ans	Evolution au maximum proportionnelle à celle de la population
Proximité des habitations par rapport aux axes à forte circulation	Données mairie, suivi des permis de construire	A 10 ans	Diminution des zones urbaines exposées aux bruits liés aux transports routiers
Quantité totale de déchets produite	Données rapport annuel déchets	Tous les ans	Augmentation au maximum proportionnelle à celle de la population
Quantités de déchets recyclées	Données rapport annuel déchets	Tous les ans	Augmentation progressive des proportions
Tonnages compostés	Données rapport annuel déchets	Tous les ans	Maintien des volumes
Tonnages incinérés	Données rapport annuel déchets	Tous les ans	Baisse des proportions

3.3.3 - JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Concernant l'eau et les milieux aquatiques

Gestion de la qualité des eaux et de la ressource

Les eaux de surface et souterraines de l'AME ont été identifiées comme particulièrement sensibles aux nitrates et aux pesticides, malgré des potentialités intéressantes (biologiques, alimentation en eau potable…). La variabilité des débits doit également être signalée. Les principales sources de pollutions identifiées sont d'origines urbaines et agricoles. La préservation de la qualité des eaux a donc été identifiée comme un enjeu fort dans le PLU de l'AME, notamment en raison de la sensibilité de certains usages, en particulier l'alimentation en eau potable. De même, les problèmes liés à la variabilité des débits (niveaux d'étiage, inondations) ont été perçus comme importants à l'échelle de l'AME. Par ailleurs, des objectifs aux échelles européennes, nationales et locales ont du être pris en compte.

Il a ainsi été établi un PADD compatible avec les objectifs européens de :

- *la directive CEE n°78/659 du 18 juillet 1978 concernant la qualité des eaux douces ayant besoin d'être protégées ou améliorées pour être aptes à la vie des poissons, et demandant notamment le respect de certaines normes de qualité.*
- *La directive du Conseil 91/271/CEE du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines, et imposant notamment une mise en conformité des rejets des stations d'épuration collectives*
- *La directive du Conseil 91/676/CEE du 12 décembre 1991 concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles*
- *La directive n°98/83/C du 3 novembre 1998 sur la qualité des eaux destinées à la consommation humaine ; imposant des normes de qualité aux eaux potables*
- *La directive n°2000/60/CE du 23 octobre 2000établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau ; Elle fixe des objectifs environnementaux ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines avec une obligation de résultat pour atteindre le bon état des eaux en 2015.*

Sur le plan national, les politiques considérées ont été les suivantes :

- *la loi n°64-1245 du 16 décembre 1964 sur le régime et la répartition des eaux et sur la lutte contre la pollution*

- la loi 68-1181 du 30 décembre 1968 sur l'exploration du plateau continental et l'exploitation de ses ressources naturelles
- la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 sur la sécurité civile et la prévention des risques majeurs
- la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Sur le plan territorial, il a été tenu compte :
- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la nappe de Beauce, en cours d'élaboration
- du Profil Régional Environnemental de la Région Centre
- Du plan de prévention des risques d'inondations du Loing aval

Sur ces bases, il a ainsi été élaboré un **PADD** dont l'une des orientations concerne directement la protection de la ressource en eau, sur les plans qualitatifs et quantitatifs, et ce pour les différents usages qui en sont faits. Les objectifs directement reliés à la qualité des eaux concernent notamment l'assainissement. Il a en effet semblé nécessaire d'afficher une orientation visant à améliorer la qualité du traitement des eaux usées d'origine urbaine. Les objectifs quantitatifs ont quant à eux trait à la gestion des eaux pluviales. Enfin, une gestion raisonnée de la ressource en eau potable est soulignée dans le PADD.

Au niveau du **zonage**, les vallées ont ainsi été évitées pour l'ouverture des zones à urbaniser, de même que les abords de captage d'eau potable. Au contraire, des zones naturelles ont le plus souvent été préférées. Enfin, des emplacements réservés ont été définis pour la gestion des eaux pluviales.

Enfin, au niveau du **règlement**, la prise en compte de la ressource en eau a largement été reprise, avec notamment des dispositions en faveur du raccordement aux réseaux (eaux usées, pluviales et potable) et à gestion à la parcelle des eaux pluviales. Par ailleurs, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'eaux usées, un traitement adapté sur la parcelle est demandé.

Malgré ces dispositifs, des précisions quant à la gestion des eaux pluviales étaient encore nécessaires sur certaines zones à vocation d'urbanisation. Des **orientations d'aménagement** ont alors pu apporter des garanties en termes de positionnement des équipements de stockage et d'infiltration des eaux pluviales.

Zones humides

Le territoire de l'AME abrite quelques zones humides intéressantes, notamment le long des vallées du Loing et de l'Ouanne. Ces milieux bénéficient actuellement d'une protection foncière (pour la plupart) mais ne font pas nécessairement l'objet de mesures de gestion adaptées.
A terme, il serait souhaitable que l'ensemble des zones humides soit inventorié et protégé. Il s'agit en effet à la fois d'une part importante de l'enjeu de protection de ressource en eau pour le PLU, mais aussi d'un objectif politique fort comme en témoignent les politiques suivantes.

Sur le plan des politiques nationales, a été prise en compte :
- *la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, qui définit notamment la nécessité de protection des zones humides*

Sur le plan local, il a été tenu compte :
- *du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie*
- *du SAGE de la nappe de Beauce en cours d'élaboration*

Ainsi, si le PLU ne propose pas de protection systématique des zones humides, faute d'un inventaire précis, la volonté de protection des vallées proposées par le **PADD** au titre des espaces naturels devrait permettre de répondre à cet enjeu.

Par ailleurs, cette volonté de protection des zones humides a été reprise au niveau du **zonage** par le classement en zones naturelles des principales vallées du territoire. De même, certaines mares ont pu être identifiées et protégées au plan de zonage. Il s'agit notamment des mares situées en zones urbaines et à urbaniser (les plus menacées) et pour lesquelles la commune a procédé à un inventaire précis.

Enfin, le **règlement** permet une relative protection des zones humides en cadrant les travaux du sol, affouillements et exhaussements, en particulier dans les zones naturelles.

Concernant la biodiversité, la faune et la flore

Diversité biologique

Le territoire de l'AME comprend plusieurs milieux naturels diversifiés contribuant à maintenir une certaine biodiversité. Ces habitats devront être préservés dans la mesure du possible, ce qui constitue un des enjeux prioritaires à l'échelle de l'AME.
D'autre part, de nombreuses politiques, de l'échelle mondiale à l'échelle locale, font référence à cet objectif.

Au plan international, on peut ainsi citer :

- *la convention sur la diversité biologique adoptée à Rio de Janeiro (Sommet de la Terre) le 22 mai 1992 et qui met en avant la nécessité de préserver la biodiversité à l'échelle mondiale*

Les textes européens faisant référence sont les suivants :

- *Stratégie paneuropéenne de la diversité biologique et paysagère approuvée à Sofia par les ministres européens de l'environnement le 25 octobre 1995, définissant des objectifs communs à l'Europe pour la protection de la biodiversité.*

Au niveau national, les textes référents sont les suivants :

- *Le décret d'approbation du Schéma des Services Collectifs des Espaces naturels et Ruraux du 18 avril 2002*
- *La stratégie nationale pour la biodiversité de 2004*

Sur le Plan local, *le profil environnemental* régional fait référence.

Dans ce contexte, une orientation de protection des principaux espaces naturels et agricoles du territoire a été prise dans le **PADD**, visant notamment les espaces les plus intéressants pour la faune et la flore. On pourra en particulier citer les vallées, ainsi que les boisements et bosquets.

Au niveau du **zonage,** cette orientation s'est traduite par la volonté de mise en place de zones naturelles couvrant les espaces naturels les plus intéressants, et la mise en place d'espaces boisés classés sur la plupart des bosquets et boisements du territoire. Il s'agissait dans ce cas des dispositifs permettant de garantir au mieux la protection de ces éléments naturels.

Le **règlement** peut quant à lui difficilement reprendre les objectifs de protection des espaces naturels, néanmoins, il limite les possibilités d'artificialisation du milieu en zones naturelles et agricoles. Par ailleurs, il intègre des dispositions permettant de maintenir une lisière en limite de forêt.

Sur certains espaces destinés à l'urbanisation, la nécessité de maintenir ou créer des espaces ou linéaires boisées est apparue, et a pu se traduire par la mise en place **d'orientations d'aménagements** spécifiques. Ces haies ou bosquets ont avant tout des incidences paysagères, mais peuvent également jouer un rôle écologique.

Protection de la faune et de la flore

Le territoire de l'AME, notamment au niveau des ZNIEFF, abrite quelques espèces intéressantes au niveau local et national. L'objectif est avant tout de préserver ces espèces. Par ailleurs, il convient de préciser que si cette protection semble acquise pour la plupart des espaces, elle ne l'est pas pour les corridors écologiques permettant leur fonctionnement à long terme. On peut par exemple citer l'exemple de la vallée du Loing qui a connu une forte urbanisation à ses abords, et a du même coup perdu une part importante de sa fonctionnalité en tant que corridor écologique. Ainsi, la protection de la biodiversité à travers le maintien de corridors écologiques est-elle apparue importante pour le PLU.

Les textes de référence concernant cette thématique sont, au niveau international :

- *La convention de Paris concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel signée le 16 novembre 1972*
- *La convention de Bonn relative à la conservation des espèces migratrices appartenant à la faune sauvage signée le 23 juin 1979*
- *La convention de Berne sur la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel signée le 19 septembre 1979*

Au niveau européen, les textes concernés sont :

- *La directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979 sur la conservation des oiseaux sauvages, définissant des espèces d'oiseaux à protéger*
- *La directive CE n°92-43 du 21 mai 1992 sur la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage, définissant des espèces animales et végétales ainsi que des milieux à protéger*
- *Le règlement CE n°300 38/97 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce*

Sur le plan national, le texte de référence est le suivant :

- *loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.*

Le PLU n'a pas vocation à réglementer directement la protection des espèces. Néanmoins, il peut exprimer la volonté de protéger les milieux naturels nécessaires à leur survie, ainsi que les continuités naturelles permettant les échanges et dispersion de populations animales et végétales, notamment représentées par les vallées. Ainsi, le **PADD** incite le projet global de PLU à protéger les corridors écologiques et les espaces naturels reliés.

Au niveau du **zonage**, cet enjeu justifie à nouveau le classement en zones naturelles de la majorité des vallées et boisements, jouant le rôle de corridors écologiques et/ou de milieux naturels. Il en va de même pour le classement des massifs boisés en tant qu'EBC.

Enfin, cet enjeu se traduit au niveau du **règlement** par une limitation des possibilités d'urbaniser en zones agricoles et naturelles, notamment afin de limiter les effets de fragmentation des corridors écologiques.

Concernant les espaces naturels et ruraux

Utilisation des espaces naturels et ruraux

Les espaces naturels et ruraux sont, sur le territoire de l'AME, essentiellement voués aux activités agricoles. Par ailleurs, les loisirs y sont pratiqués, notamment la promenade.
Le maintien de la qualité paysagère et de la fonctionnalité agronomique du territoire intercommunal doit donc être considéré comme un objectif à atteindre dans le cadre du PLU. En outre, les politiques locales et nationales incitent à la prise en compte de cet objectif.

A ce sujet, les politiques référentes au niveau national sont :
- *La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000*
- *Le décret d'application du Schéma des Services Collectifs des Espaces Naturels et Ruraux du 18 avril 2002*

Les déclinaisons territoriales de ces textes sont :
- *La contribution de la Région Centre au SSCENR*
- *Le Profil Régional Environnemental*

Ainsi, le **PADD** du PLU de l'AME a pour ambition la protection des espaces naturels et agricoles. Cette orientation se traduit par la mise en œuvre d'un zonage adapté, mais également et surtout par la volonté de maîtriser l'étalement urbain en le contenant dans et aux abords des zones urbanisées.

Ainsi, il est apparu nécessaire de classer des espaces en zones agricoles et naturelles au plan de **zonage**. Ces zones sont constituées par les principales vallées et boisements, et par les zones agricoles pérennes à l'écart de l'agglomération.

Enfin, afin de faciliter l'entretien agricole de ces espaces, le **règlement** autorise en zone agricole les activités agricoles et l'implantation des bâtiments qui y sont liés.

Concernant la qualité de l'air et de l'atmosphère, le changement climatique et les énergies

L'AME bénéficie d'une qualité de l'air satisfaisante au regard de sa situation. La principale origine des pollutions atmosphériques sur la commune est le trafic routier.
Ainsi, le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, risque de dégrader la qualité de l'air.
Un autre problème, fortement lié au trafic automobile, mais également aux consommations énergétiques, est celui du changement climatique.
Ces différentes questions trouvant des réponses le plus souvent communes, il a été décidé d'en faire un des enjeux forts du PLU de l'AME.
Il convient de plus de préciser que les politiques locales comme internationales incitent à la prise en compte de ces enjeux.

A l'échelle internationale, les textes faisant référence sur ce thème sont :
- *La convention de Genève sur la pollution atmosphérique transfrontalière du 13 novembre 1979*
- *La convention de Vienne pour la protection de la couche d'Ozone du 22 mars 1985*
- *La Convention Cadre des Nation Unies sur les changements climatiques du 11 décembre 1997*
- *L'accord de Bonn du 23 juillet 2001 sur les modalités d'application du protocole de Kyoto*

A l'échelle européenne, les textes pris en compte sont les suivants :
- *la directive 84/330/CEE sur la pollution atmosphérique en provenance des installations industrielles, du 13 novembre 1979*
- *le règlement CEE n°35/28/86 sur la protection des forêts contre la pollution atmosphérique du 17 novembre 1986*

Les politiques nationales prises en compte sont les suivantes :
- *la loi n°61-842 sur les pollutions atmosphériques et odeurs du 2 août 1961*
- *la loi n°95-101 relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995*
- *la loi n°96-1936 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996*
- *le programme national de lutte contre le changement climatique adopté le 19 janvier 2000*
- *la loi n°2001-153 portant création d'un observatoire national sur les effets du réchauffement climatique en France métropolitaine et dans les départements et territoire d'outre-mer du 19 février 2001*
- *Le décret d'approbation du Schéma des Services Collectifs de l'Energie du 18 avril 2002*

Enfin, sur le plan local, les références sont :
- *Le Plan Régional de la Qualité de l'Air de la Région Centre*
- *Le volet local du SSCE*

Pour répondre à ces différents objectifs, une orientation inscrite au **PADD** visant à répondre aux enjeux climatiques et énergétiques a été définie au PLU. Cette orientation vise à la maîtrise des besoins énergétiques liés aux transports et à l'habitat, mais également à permettre et encourager le recours aux énergies renouvelables non nuisantes.

Au niveau du **zonage,** cette orientation s'est traduite par la définition de zones à urbaniser en continuité de celles existantes, ainsi que dans les dents creuses et ce afin de limiter les déplacements.

Au niveau du **règlement**, cet enjeu s'est principalement traduit par la possibilité de recourir aux énergies renouvelables, mais aussi par la volonté de mixité des zones urbaines permettant de limiter les déplacements.

Concernant la prévention des pollutions, des risques et des nuisances

Les risques naturels et technologiques

Le territoire de l'AME est exposé à plusieurs risques majeurs, et notamment inondations, transport de matières dangereuses, mouvements de terrain et risques industriels. La nécessité de maîtriser ces risques est apparue comme un enjeu important sur le territoire de l'AME, d'autant plus qu'un certain nombre de textes fixent des objectifs en la matière.

Au niveau européen, les textes suivants ont orienté la politique en matière d'installations classées :
- *la directive n°92/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.*
- *Le règlement CE n°2158/92 relatif à la protection des forêts dans la Communauté contre les incendies du 23 juillet 1992*

Au niveau national, les textes de référence sont :
- *la loi n°76-633 sur les installations classées du 19 juillet 1976*
- *la loi n°93-3 sur les carrières du 4 janvier 1993*
- *la loi n°263 relative au transport de matières dangereuses du 5 février 1942*
- *la loi n°77-771 sur le contrôle des produits chimiques du 12 juillet 1977*

- la loi n°87-565 sur la sécurité civile et la prévention des risques majeurs du 22 juillet 1987
- la loi n°95-101 sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995

Sur le plan local, il convient de tenir compte :
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire-Bretagne
- Le SAGE de la nappe de Beauce en cours d'élaboration
- Le PPRI Loing amont
- Le plan de secours spécialisé TMD du Loiret

Ainsi, pour répondre aux enjeux du territoire et aux diverses politiques précitées, il a été jugé nécessaire d'intégrer au **PADD** une orientation visant à la maîtrise des risques naturels et technologiques. Les mesures proposées concernent notamment la localisation des zones à urbaniser et la maîtrise de certains facteurs de risque (inondations notamment).

En termes de **zonage**, cette orientation s'est traduite d'une part par l'éloignement des zones à urbaniser des zones inondables définies au PPRI et à l'atlas des zones inondables, et d'autre part par la mise en place de zonages spécifiques pour les zones habitées et les zones pouvant accueillir des activités à risque. Enfin certaines zones bénéficient de servitudes liées notamment au transport de matières dangereuses.

Au niveau du **règlement**, l'encadrement des activités à risque potentiel a également été pris en compte, avec la forte limitation des possibilités d'implantation de locaux à usage d'habitations à proximité des activités potentiellement génératrices de risque. De plus, le règlement impose le maintien d'accès pour les véhicules de secours. Enfin, la lutte contre les inondations est également prise en compte dans le règlement, avec des dispositifs spécifiques relatifs à la gestion des eaux pluviales.

Les déchets

L'AME bénéficie d'un système de collecte et de traitement des déchets satisfaisant au regard des enjeux environnementaux en la matière. Il convient néanmoins de préciser que les efforts en matière de réduction des déchets à la source doivent être poursuivis. Pour cela, il a été tenu compte des différentes politiques en la matière.

Sur le plan européen, les textes pris en compte sont les suivants :
- la directive n°94/67/CE sur l'incinération des déchets dangereux du 16 décembre 1994
- la directive n°99/31/CE sur la mise en décharge des déchets du 26 avril 1999

- la directive n°2000/76/CE sur l'incinération des déchets du 4 décembre 2000
- la directive n°2002/95/CE relative aux déchets d'équipement électriques et électroniques du 27 janvier 2003

Sur le plan national, il a été tenu compte de :
- la loi n°75-633 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux du 15 juillet 1975
- la loi n°81-531 sur les économies d'énergie du 15 juillet 1980

Au niveau local, ont été pris en compte les objectifs :
- du plan régional d'élimination des déchets industriels
- du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

Toutefois, la situation actuelle, les tendances d'évolution et le peu de moyens dont disposent le PLU en termes de gestion des déchets ont conduit à ne pas intégrer la gestion des déchets au **PADD**. Il faut cependant rappeler que le projet de PLU ne devra pas présenter d'incompatibilité avec les objectifs présentés.

De même, la gestion des déchets n'a pas été un facteur déterminant dans le choix relatif à l'élaboration du **zonage**. Si les questions de concentration des zones urbaines autour des pôles existants peut se justifier au regard de la gestion des déchets, elle est avant tout recherchée pour des questions de fonctionnement urbain, paysagères, agricoles et énergétiques.

Néanmoins, le besoin en termes de collecte des déchets ont conduit le **règlement** à préciser certaines informations relatives à l'implantation de locaux réservés au stockage et au tri des déchets dans certains cas.

La prévention des nuisances acoustiques et visuelles

Les bruits de voisinages, mais surtout les nuisances sonores liées au trafic routier, constituent les principales sources de nuisances acoustiques sur le territoire de l'AME. S'il est difficile d'intervenir sur les bruits de voisinage (hormis l'isolation acoustique des bâtiments), il est en revanche possible au niveau du PLU d'intervenir sur les nuisances sonores liées au trafic routier.
Concernant les nuisances visuelles, le PLU peut mettre en place des contraintes dans son règlement permettant d'encadrer certains choix architecturaux.

A ce sujet, le texte faisant référence au niveau européen est :
- la directive n°2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement du 25 juin 2002

Au niveau national, il conviendra de tenir compte de :

- *la loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit du 31décembre 1992*
- *la loi n°95-101 relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995*

Ainsi, le **PADD** a choisi d'intégrer, en lien avec les questions de nuisances liées au trafic routier, une orientation permettant de limiter l'influence de la circulation routière sur les nuisances sonores.
Concernant les nuisances visuelles, les diverses orientations reprennent des objectifs paysagers, qui seront principalement traduits sous forme d'orientations d'aménagement, zonage et règlement.

Concernant le **zonage**, les nuisances acoustiques et visuelles ont conduit à définir des limites aux zones à urbaniser en fonction de la présence des axes routiers de grand passage et générateurs de nuisances sonores. D'autre part des protections de certains cônes de vues, notamment sur la forêt de Paucourt, ont été mises en place. Enfin, il convient de rappeler que la définition des zones répond en partie à des enjeux paysagers.

Au niveau du **règlement**, il faut principalement rappeler que des mesures paysagères ont été adoptées afin de réglementer l'implantation et l'aspect des bâtiments, le coefficient d'occupation des sols ou encore les boisements.

3.3.4 - EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie se propose d'étudier les incidences prévisibles du PLU de l'AME sur l'environnement.
Dans un premier temps, les incidences des différentes orientations du PADD sur l'environnement seront présentées au regard des différentes thématiques abordées au cours de l'état initial. Par la suite, une analyse des incidences générales des documents réglementaires (notamment zonage et règlement) sera réalisée.
Enfin, les incidences du PLU sur les zones plus directement touchées, et notamment les zones agricoles et naturelles ouvertes à l'urbanisation, seront détaillées.
Dans un second temps, des mesures destinées à éviter, réduire voire compenser les effets négatifs résiduels du PLU pourront être proposées.

3.3.4.1- Evaluation des principales dispositions du PLU

Conséquences sur le climat, les ressources énergétiques et la qualité de l'air

Le PADD

La lutte contre le changement climatique et pour les économies d'énergie fait partie du PADD du PLU de l'AME. A ce titre, le PADD doit concourir à des incidences positives, de telle sorte que le PLU comporte des dispositions compatibles avec cet objectif.
Cet objectif est traduit au travers des principales approches sur lesquelles le PLU peut intervenir, et notamment les consommations énergétiques liées aux transports et à l'habitat, ainsi que la production d'énergies renouvelables.
D'une manière générale, le PLU encourage et favorise les dispositifs visant à économiser de l'énergie et limiter la production de gaz à effet de serre. De même, il permet au maximum la production d'énergies renouvelables. Il convient néanmoins de rappeler le caractère peu prescriptif de ces orientations, dans la mesure où le recours à des formes d'énergies ne peut être imposé. Dans ce contexte, la première disposition à adopter dans le PLU est de ne pas intégrer de dispositifs pouvant indirectement empêcher la mise en place des formes de production souhaitées.

La volonté de limiter l'étalement urbain doit permettre de limiter les déplacements automobiles en privilégiant les déplacements doux sur de courtes distances. De plus, une urbanisation plus groupée permet de recourir plus aisément à l'utilisation des transports en commun. Ainsi, une limitation des transports automobiles, producteurs de gaz à effet de serre, devrait avoir des conséquences positives en limitant les quantités de gaz à effet de serre.

Enfin, un regroupement des zones urbaines permet d'envisager plus facilement le recours à des réseaux de chaleur d'une part, et la production d'énergies renouvelables nécessitant l'éloignement des tiers résidents d'autre part (éoliennes, unités de méthanisation…).
Il est à noter que l'ensemble de ces mesures est également favorable à une amélioration de la qualité de l'air.
Au sein de ces zones urbaines, la plus grande mixité recherchée, dans la limite des nuisances potentiellement occasionnées par certaines activités, doit permettre de limiter les besoins en déplacements entre les lieux de résidence, de travail, de loisirs…

Le maintien et la création d'espaces boisés sur le territoire (principalement forêt de Montargis) doit permettre d'augmenter le stockage de carbone dans les végétaux ligneux et donc de réduire les quantités de gaz à effet de serre responsables du changement climatique. La protection des boisements n'interdit pas leur exploitation et particulièrement celle liée au bois de chauffage.
Ainsi, l'utilisation du bois pour le chauffage permet d'utiliser un cycle du carbone plus court qu'avec des énergies fossiles, libérant moins de carbone dans l'atmosphère à long terme. Il peut en outre s'agir d'un mode d'entretien et de valorisation des boisements plus durable à long terme.
Rappelons toutefois que le POS prévoyait déjà la protection de la plupart des boisements en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
L'influence sur le climat à l'échelle de l'AME reste modérée, le principe mérite néanmoins d'être rappelé.

La protection d'espaces agricoles n'a que peu de conséquences directes sur le climat et plus particulièrement sur la production de gaz à effet de serre. Si l'agriculture est consommatrice d'énergies fossiles au travers des carburants pour les machines, du chauffage de certaines installations ou plus indirectement par les engrais, elle reste loin derrière l'habitat, les transports et l'industrie. Seul l'élevage bovin est un producteur non négligeable de gaz à effet de serre (méthane notamment) mais il est relativement peu développé sur le territoire.
Par ailleurs, le potentiel de l'agriculture en termes de production d'énergies renouvelables, et donc de réduction des gaz à effet de serre, ne doit pas être négligé.

La volonté de compléter le maillage d'itinéraires doux, notamment sur des sites attractifs mais stratégiques comme la vallée du Loing, peut contribuer à réduire la part de l'automobile dans les déplacements, limitant ainsi les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre.

L'encouragement à une croissance du territoire et au développement de l'emploi formulé par le PADD induit une consommation d'énergie et une

augmentation des déplacements susceptibles d'accroître les émissions de gaz à effet de serre. Il convient néanmoins de préciser que cette volonté de croissance s'inscrit dans un équilibre entre logement, population et emploi, qui doit permettre de ne pas trop éloigner les zones résidentielles et les zones d'emploi.
Par ailleurs, cette volonté s'accompagne de la promotion de la diversification de l'offre résidentielle, qui peut se traduire concrètement par :

- le maintien d'une part de logement collectif importante, plus favorable aux économies d'énergies (formes plus denses et plus compactes)
- L'incitation à l'amélioration et à la rénovation de l'habitat d'autre part, qui peut être l'occasion d'en améliorer significativement les performances énergétiques.

Le souhait de renforcer le cœur d'agglomération peut aussi entraîner une meilleure maîtrise des consommations énergétiques par les différentes orientations proposées, et notamment :

- La mise en œuvre du renouvellement urbain et des programmes d'amélioration de l'habitat, susceptibles de contribuer à une qualité énergétique plus importante
- Le développement des déplacements et des transports en commun comme alternative crédible aux déplacements automobiles,
- La création d'une centralité à Villemandeur, et notamment l'accueil d'équipements structurants destinés à limités les déplacements vers le cœur d'agglomération.

La volonté affichée de redonner un nouveau souffle aux centres bourgs, traduite notamment par le développement urbain, l'offre urbaine de proximité et la diversité des formes urbaines, doit permettre de créer des bourgs de proximité, permettant de limiter les déplacements de leurs habitants vers le cœur d'agglomération.

Les orientations générales définies dans le projet de PLU de l'AME vont globalement dans le sens des dispositions visant à réduire les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et ainsi lutter contre la pollution de l'air et le changement climatique.
Les besoins en développement économique et résidentiel induisent néanmoins des conséquences à priori négatives. Des mesures spécifiques devront permettre de réduire ces incidences.

Le zonage

La typologie du zonage présente globalement des conséquences positives en matière de gestion des énergies. En effet on observe, par traduction des orientations du PADD les éléments suivants :
- Les zones urbaines et ouvertes à l'urbanisation sont limitées à la continuité des zones agglomérées existantes, permettant de limiter les déplacements

automobiles consommateurs d'énergies et producteurs de gaz à effet de serre.
- La mise en place d'un tissu urbain plus dense et continu permet une mise en place plus aisée et une meilleure rationalisation de réseaux de chaleur, lesquels peuvent être alimentés par des énergies renouvelables.
- La définition de zones agricoles et naturelles peut permettre la production d'énergies renouvelables incompatible avec la proximité de l'habitat.
- La protection effective d'une part très importante des boisements sous forme d'EBC traduit la volonté du PADD en la matière, et s'accompagne des incidences positives sur l'énergie et la qualité de l'air déjà citées.

Il apparaît donc que le zonage proposé présente des conséquences potentiellement positives en termes de gestion des énergies. En effet, même s'il n'assure pas en tant que tel des économies d'énergies ou un recours accru aux énergies, il convient de préciser qu'il met en œuvre une localisation des zones favorables à ces actions.

Le règlement

Conformément aux orientations du PADD, le règlement présente également des incidences globalement positives en matière de gestion des énergies.
Ainsi, il permet le recours aux énergies renouvelables non nuisantes dans l'habitat (notamment panneaux solaires) au travers des articles 11 (aspect extérieur).
D'autre part, le règlement des différentes zones autorise une certaine forme de densification et de compacité urbaine, toutefois modérée par les autres contraintes (paysagères, nuisances, gestion des eaux…). On peut notamment citer :
- les articles 5 (superficie minimale des terrains) dont la non réglementation permet la densité et la compacité, malgré la nécessité de réserver des espaces non bâtis pour la gestion des eaux pluviales et usées le cas échéant ;
- les articles 7 et 8 (implantation), permettant le recours aux apports solaires passifs ou à la compacité des constructions dans certains cas ;
- les articles 9 (emprise au sol) permet la densification, soit par des valeurs relativement importantes, soit par l'absence de règlementation ;

De plus, les déplacements doux sont globalement pris en compte par les articles 3 (desserte des terrains) imposant la prise en compte des piétons et des cycles pour les accès sur presque toutes les zones.

Il ressort que d'une manière générale, si le PLU ne peut directement imposer des économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables, les différentes dispositions du règlement permettent de réunir les conditions permettant de :
- limiter les consommations énergétiques de l'habitat,
- limiter les consommations énergétiques des transports
- produire des énergies renouvelables non nuisantes, notamment dans l'habitat.

Conséquences sur l'hydrologie et le réseau hydrographique

Le PADD

La protection de la ressource en eau en général apparaît dans le PADD comme un objectif à atteindre pour la commune. L'ensemble des dispositions du PLU devra donc prendre en compte cet objectif.
Les domaines visés sont notamment l'assainissement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion de l'eau potable. Par ailleurs, la protection des vallées et des abords des cours d'eau est également préconisée dans le PADD.

La volonté de limiter l'étalement urbain devrait avoir des conséquences sur le réseau hydrographique notables :

- D'une part, d'un point de vue quantitatif, et en lien avec la gestion des eaux pluviales, le développement de l'urbanisation au sein des poches urbaines aura pour effet de concentrer les surfaces imperméabilisées, risquant d'aggraver les phénomènes de ruissellements. Des mesures de raccordement au réseau d'eaux pluviales et un travail sur les réseaux et les bassins de rétention pourront néanmoins être plus facilement réalisés dans le cadre d'opérations groupées.
- D'autre part, d'un point de vue qualitatif, ce recentrage permettra de raccorder plus d'habitations au réseau d'eaux usées. De même, une urbanisation plus groupée permet de limiter les coûts et les dysfonctionnements du réseau d'eaux usées (notamment les fuites vers les nappes souterraines).

Sur l'hydrologie, **les espaces boisés et les vallées** jouent un rôle important dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource, et ce de manière globalement positive.
D'un point de vue quantitatif, les boisements permettent à la fois de freiner les ruissellements de manière mécanique et de favoriser les infiltrations grâce aux systèmes racinaires. Nombre de ces boisements étant situés aux abords des vallées, l'impact sur la gestion quantitative des eaux doit être considéré

comme positif. Concernant le maintien et la protection des vallées en général, l'impact sur la gestion quantitative de la ressource en eau est globalement similaire : les zones humides associées constituent des zones tampons permettant l'écrêtage des crues et une restitution progressive en période d'étiage. D'un point de vue qualitatif, les boisements et les zones humides ont des rôles similaires et globalement positifs : ils permettent à la végétation d'absorber certains polluants (notamment les nitrates et les phosphates) et fournissent de la matière organique aux micro-organismes capables de dégrader d'autres molécules (notamment les pesticides).

Les remarques concernant les impacts du **maintien des espaces ruraux** sur le réseau hydrographique sont comparables : les impacts, des points de vue qualitatif et quantitatif, sont largement dépendants du type de pratiques agricoles. Ainsi, des excès de fertilisants et de pesticides accompagnés d'épisodes pluvieux pourront entraîner des pollutions vers les cours d'eau, les drainages pourront quant à eux accentuer les phénomènes de crues et réduire les quantités restituées progressivement à l'étiage.
Cependant, un raisonnement des pratiques, associé à la mise en œuvre de bonnes pratiques (implantation de haies, de bandes enherbées, maintien de prairies en bord de cours d'eau notamment) aura des impacts positifs sur la qualité des eaux et sur la régulation des débits.

La croissance de la population devrait induire une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter et à rejeter dans le milieu récepteur. Toutefois, les efforts réalisés pour la mise à niveau des équipements épuratoires et notamment la station des Prés Blonds à Châlette-sur-Loing permettent d'envisager un bon traitement des flux polluants. D'autre part, les zones ouvrables à l'urbanisation évitent les zones de vallées, en application du PPRI et dans le cadre de la protection des espaces naturels.

Le développement des activités économiques est susceptible de perturber le réseau hydrographique par les rejets d'eaux usées et pluviales. Ainsi, les activités qui seront implantées sur le territoire seront susceptibles de générer des rejets d'eaux usées pour l'instant difficiles à estimer en termes qualitatifs et quantitatifs. Toutefois, la réglementation en matière de protection de l'eau et de l'environnement imposera de fournir des garanties sur ces points.

L'intégration des risques liés aux inondations dans le cadre de la lutte contre les risques naturels et technologiques, et notamment la protection des zones inondables face à l'urbanisation, doit permettre de maintenir les cours d'eau et leurs abords dans une situation favorable en termes de gestion des eaux.

La prise en compte des besoins de franchissement de la vallée en zone agglomérée peut entraîner à terme des risques de pollutions plus importants par le passage de véhicules motorisés en cas d'accident. Ce risque est

d'autant plus important dans le cadre de transport de matières dangereuses. Toutefois, la prise en compte globale des déplacements doux, y compris dans le cas de ce franchissement, permet de limiter au mieux le risque.

D'une manière générale, la protection du réseau hydrographique fait l'objet de nombreuses orientations favorables dans le PLU, directes ou indirectes. Le développement résidentiel et économique de l'agglomération induit quant à lui des effets négatifs résiduels, qui pourront néanmoins être limités par l'application de mesures de réduction ou compensatoires adaptées.

Le zonage

Concernant le zonage, il convient de préciser que conformément aux orientations du PADD, aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation dans les parties inondables des vallées. Seules les zones urbaines existantes sont naturellement maintenues.
Au contraire, les abords du réseau hydrographique bénéficient dans la plupart des cas de zonages en tant que zones N (naturelles) les plus aptes à garantir une protection foncière. Il en va de même pour les éléments du paysage ayant un impact favorable en terme de gestion des eaux (notamment les massifs boisés du territoire).

Toutefois, il convient de préciser qu'une partie de la vallée du Loing, pourtant classée en zone naturelle autorise l'exploitation de carrières. Il s'agit essentiellement de prendre en compte les autorisations en vigueur, sans toutefois prévoir un développement important de l'activité d'extraction dans la vallée du Loing. Les incidences sur le réseau hydrographique de cette exploitation de carrières pourront notamment être :

- la perturbation des écoulements naturels en cas de crue,
- une perturbation du fonctionnement des nappes souterraines,
- une pollution potentielle des nappes souterraines et du Loing,
- la création à terme de plans d'eau ayant des incidences sur les aspects qualitatifs et quantitatifs de la ressource en eaux (zones de stockage mais aussi d'évaporation, ralentissement des écoulements naturels, eutrophisation…)

Globalement, le zonage intègre bien la question de la gestion des eaux, malgré la nécessaire prise en compte des exploitations de carrières dans la vallée du Loing.

Le règlement

La question de la protection de la ressource en eau est, conformément aux orientations du PADD, relativement bien prise en compte au niveau du règlement avec une traduction selon plusieurs axes :

- tout d'abord, la réglementation de l'article 4 des différentes zones (conditions de desserte des terrains par les réseaux publics), impose de raccorder les constructions, lorsque cela est possible, aux réseaux d'eaux usées et pluviales. En cas d'impossibilité technique ou économique de raccordement, l'assainissement des eaux usées et pluviales devra être réalisé sur l'unité foncière, dans le respect des normes en vigueur. Ces dispositions devraient permettre de limiter les pollutions dues à l'assainissement (eaux usées et pluviales), ainsi que les ruissellements pouvant faire varier fortement les débits des cours d'eau. Concernant l'eau potable, l'obligation de raccordement au réseau collectif devrait permettre de limiter les prélèvements individuels qui peuvent provoquer des risques de pollution des nappes.
- Indirectement, l'article 11 permettant la mise en œuvre de formes architecturales innovantes doit également permettre la réalisation de toitures terrasses végétalisées, particulièrement efficaces pour la gestion des eaux pluviales en zones densément bâties.
- Enfin, les articles limitant les possibilités d'occupation du sol peuvent faciliter le traitement des eaux pluviales à la parcelle en augmentant les surfaces d'infiltration.

Au contraire, les mesures permettant une plus forte densité (et notamment des coefficients d'occupation du sol plus importants) risquent de concentrer les zones imperméabilisées et ainsi les ruissellements. Dans ce cas, les divers équipements publics de stockage et infiltration des eaux pluviales prévus devront permettre de limiter ces effets négatifs.
Enfin, il faut signaler la possibilité, même limitée, de réaliser certains travaux lourds du sol compris en zone naturelle, et qui pourraient perturber le fonctionnement de certaines zones humides.

Il ressort donc que la gestion des eaux est bien reprise dans le règlement, dans la mesure où la gestion des raccordements aux réseaux est assurée, de même qu'un traitement des eaux usées et pluviales à la parcelle si nécessaire. Certaines incidences peuvent s'avérer négatives, notamment en termes de libre écoulement des eaux, mais peuvent toutefois être limitées en cas de bonne application des mesures destinées à les réduire.

Conséquences sur les paysages

Le PADD

Le PADD affirme de véritables ambitions en matière de paysages notamment dans les grandes orientations qui visent à retrouver une certaine cohérence d'ensemble de l'agglomération sur les espaces urbains et de révéler les atouts de son territoire (la vallée du Loing et les espaces ruraux).

La volonté de limiter l'étalement urbain est une orientation fondamentale pour limiter la dégradation et la perte d'identité des paysages. En freinant ces extensions, les ouvertures sur les plaines agricoles et les boisements seront maintenus, permettant de sauvegarder ce paysage de qualité. Par ailleurs, l'urbanisation diffuse et le long des axes contribue à masquer la diversité des paysages ruraux ou sylvestres par des extensions peu organisées. **Le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération** devrait quant à lui redonner à cette dernière un aspect plus dense et plus groupé, en reconnectant les différentes zones urbaines et ainsi recréer une ambiance urbaine plus affirmée. **La réorganisation des circulations** et notamment l'affirmation d'un réseau de déplacements doux améliorera sans aucun doute le repérage dans l'agglomération et les possibilités de découverte du territoire autrement que par l'automobile.

Les boisements, vallées et zones humides sont autant d'éléments constitutifs d'un paysage de qualité sur la commune. Ils permettent en effet de délimiter les espaces agricoles ouverts en unités plus petites, fermées et au caractère plus intime. Ils donnent alors une succession d'écrans et de fenêtres dans le paysage, rompant avec la monotonie des plaines céréalières ouvertes.
Leur protection, dans le cadre du PADD, permet à minima une protection foncière sur ces espaces, sans toutefois garantir un entretien favorable en termes de paysage. Cependant, la non distinction du type de boisements protégés pose le problème de la populiculture qui referme les paysages des vallées et les rend monotones tout en limitant le potentiel de biodiversité.
La préservation d'espaces agricoles est fondamentale dans la lisibilité des paysages du territoire. Elle garantit notamment la perception des entités urbaines dans leur globalité et leur intégrité. Dans ces paysages ouverts la silhouette de bourg constitue un élément fort d'identité reconnaissable sur l'horizon. L'agriculture garantit cette ouverture du paysage et ces covisiblités qui mettent en rapport les bourgs les uns par rapport aux autres. Elle permet également des coupures et des respirations entre les zones urbaines fondamentales qui assurent une distinction nette entre la grande agglomération montargoise et les bourgs périphériques.
Maintenir des espaces agricoles devra donc contribuer à éviter la banalisation des paysages en conservant des espaces à vocation agricole forte, dominés par les cultures. L'agencement des parcelles, les types de cultures, d'autres éléments paysagers viendront ensuite préciser la qualité et les rythmes de la mosaïque culturale.

Le PADD révèle également la volonté **de préserver et valoriser le patrimoine paysager** et des **perspectives visuelles.**

La traduction des orientations du PADD dans le zonage et surtout la qualité du traitement ultérieur des espaces urbains est cependant fondamentale dans la prise en compte des paysages et l'atténuation des phénomènes de banalisation.
Toutefois, il ressort de cette analyse des incidences à priori positives du PADD en termes de paysages. Ainsi, la volonté d'intégrer des réflexions poussées sur la préservation des paysages est affichée, reste à la traduire dans des opérations concrètes.

Le zonage

Conformément à la volonté générale de préservation des paysages affichée dans le PADD, les incidences du zonage sur les composantes paysagères du territoire se révèlent dans l'ensemble positive.
Ainsi, la définition de zones à urbaniser à l'intérieur et en continuité des zones urbanisées devrait permettre de recomposer une réelle enveloppe urbaine, recréant ainsi une véritable ambiance d'agglomération. On devrait ainsi rompre avec le paysage diffus créé par des extensions mal maîtrisées qui conduit à une lecture difficile du paysage.
Par ailleurs les principaux éléments forts du paysage sont protégés par le zonage, notamment les vallées qui bénéficient de classements adaptés, ainsi que les boisements dont les plus intéressants sont fortement protégés par la mise en place d'EBC. Les principaux cônes de vue sont également protégés par le zonage, avec une protection au titre des paysages (article L123-1 du code de l'urbanisme). Il devrait donc résulter de ces dispositions une protection des principaux éléments du paysage de l'AME.
L'ouverture de zones industrielles sur les entrées d'agglomération devrait également avoir un impact fort sur les paysages. Toutefois, il est encore trop tôt à l'échelle du PLU pour en définir les conséquences paysagères exactes. Il faut néanmoins rappeler qu'un traitement paysager soigné peut apporter une réelle marque identitaire au territoire, notamment dans un contexte d'espaces le plus souvent à recomposer et à la recherche d'une identité paysagère.

La typologie du zonage devrait fournir au PLU de l'AME les éléments pour protéger les perceptions et les principaux éléments du paysage, tout en assurant une recomposition des espaces de transition entre ville et campagne.

Le règlement

En application des dispositions du PADD, un certain nombre de dispositions du règlement sont directement destinées à la prise en compte des paysages. Les effets seront donc globalement positifs. On peut notamment citer :

- les articles 1 qui réglementent les possibilités d'occupation du sol en fonction de la zone. L'aspect paysager y est désigné comme un critère à prendre en compte, limitant les risques d'incohérences paysagères liées au type de bâtiments implantés sur chaque zone,
- Les articles 4 imposent la mise en souterrain de l'ensemble des réseaux pour lesquels cela est techniquement possible, limitant ainsi les nuisances occasionnées sur le paysage,
- Les articles 6, 7 et 8 réglementent, en fonction des zones, les possibilités d'implantation par rapport aux limites de parcelles, voiries et autres bâtiments, permettant de définir une organisation urbaine et une implantation cohérente des bâtiments, adaptée aux spécificités et à la vocation des zones concernées.
- L'article 9 permet de réguler le coefficient d'occupation des sols en fonction de chaque zone, de manière à l'adapter aux spécificités paysagères de la zone concernée et ainsi éviter des discordances dans le tissu urbain ou rural.
- L'article 10 limite la hauteur des constructions en fonction des zones, de manière à éviter l'implantation de bâtiments de trop grande hauteur pouvant constituer des points d'appel trop forts dans le paysage et ainsi modifier sa lecture,
- L'article 11 régule, dans les zones où cela apparaît nécessaire en fonction des caractéristiques du bâti existant, l'aspect extérieur des bâtiments, ici encore afin de se prémunir face à la possibilité de formes trop discordantes avec l'existant,
- L'article 12 devrait quant à lui avoir pour effet de limiter l'impact paysager de la voiture en limitant le stationnement sur la voie publique.
- Enfin, l'article 13 impose une densité minimale de plantations en zones urbaines et à urbaniser, et ce dans un souci d'intégration paysagère des espaces non bâtis.

Il convient de rappeler que le centre ville de Montargis fait l'objet d'une ZPPAUP dont le règlement propre devrait permettre d'encadrer l'aspect extérieur des bâtiments en accord avec l'architecture et le paysage du site.

Concernant les incidences négatives, il faut essentiellement souligner une nécessaire vigilance vis-à-vis des zones pour lesquelles certains articles ne sont pas réglementés ou peu prescriptifs (notamment en zones N ou A, afin de laisser une certaine liberté dans les choix architecturaux). Les conséquences pourraient être un développement de bâtiments mal intégrés aux paysages locaux.

En bilan, il ressort que le paysage a constitué un des facteurs importants de la rédaction du règlement, et qu'à ce titre les incidences prévisibles devraient être positives. En effet, l'es principaux enjeux paysagers à cette échelle y sont bien repris.

Conséquences sur le patrimoine naturel, les corridors écologiques et le morcellement des espaces naturels

Le PADD

La protection des corridors écologiques fait partie des objectifs du PADD. Ces derniers ayant été identifiés au cours du diagnostic, le maintien de leurs continuités devra être assuré par le PLU.

De même, la protection des espaces naturels fait partie des grandes orientations du PADD, et doit trouver une traduction dans le zonage et le règlement afin que cette protection devienne effective.

Le scénario de protection des vallées, zones humides et boisements dessiné par le PLU constitue une première étape dans la protection et la prise en compte des corridors écologiques. En effet, le réseau de corridors s'appuie en partie sur les vallées et les principaux boisements du territoire intercommunal. Cependant, d'autres éléments peuvent intervenir, notamment les zones de prairies, de bocage, de friches… Ces protections constituent donc une première approche dans le cadre de la protection et de la préservation des corridors écologiques.

Maintenir une activité agricole sur le territoire et sur les zones agricoles pérennes aura un impact variable selon les types de cultures en place et les pratiques agricoles. En tout état de cause, les zones agricoles possèdent un potentiel en termes d'accueil de biodiversité supérieur aux zones urbanisées. Il convient néanmoins de rappeler que :
• les systèmes prairiaux sont globalement plus favorables à la biodiversité que les systèmes de grandes cultures
• le recours à des éléments du paysage lié à l'agriculture (haies, bosquets, mares…) est favorable à la biodiversité
• l'utilisation de pesticides, l'intensification des systèmes d'exploitation limite la biodiversité.
Enfin, il convient de signaler que des zones agricoles densément cultivées peuvent contribuer au fractionnement des milieux naturels et perturber le réseau de corridors écologiques.

La promotion de la qualité et d'une image spécifique de la vallée du Loing devrait aller dans le sens d'un maintien des fonctionnalités écologiques de cette vallée. Ainsi, le maintien en l'état des espaces naturels existants («

poumons verts ») ne sera que légèrement perturbé par des aménagements liés à la découverte de la nature, aux loisirs et aux déplacements doux. Les incidences de ces aménagements dans un contexte urbain devraient être limitées.

Le développement économique et résidentiel envisagé sur la commune risque par ailleurs d'accroître le trafic routier et de renforcer ainsi l'effet de barrière des axes routiers pour la faune.

Le projet de PADD prend donc globalement bien en compte la question des milieux naturels et des corridors écologiques en affirmant la volonté de les protéger tant que possible. Toutefois, l'analyse plus fine des incidences de projets urbains sur le patrimoine naturel doit être réalisée.

Le zonage

Dans le respect des orientations du PADD, le zonage du PLU de l'AME permet une bonne protection des principaux milieux naturels et des corridors écologiques. Ainsi, les milieux les plus intéressants et constitutifs des corridors écologiques identifiés (boisements, vallées) ont été classés en zones naturelles, ce qui devrait leur garantir une protection foncière efficace. De même, les massifs boisés sont désignés sous forme d'espaces boisés classés (art. L130-1 du code de l'Urbanisme), ce qui leur garantit une protection forte.
Les zones à urbaniser désignées par le zonage ne coupent quant à elles aucun corridor écologique du territoire, tout en évitant les ensembles naturels d'intérêt écologique.

Le zonage défini par le PLU devrait donc garantir à terme une protection foncière des milieux naturels et corridors écologiques du territoire.

Le règlement

Etant donné la difficulté d'imposer des mesures de gestion des milieux naturels et des corridors écologiques, le règlement ne peut à lui seul avoir des incidences réellement positives. On retiendra surtout, en lien avec la protection foncière définie par les zones N et les zones A, une certaine protection vis-à-vis de l'urbanisation.
Concernant les conséquences négatives, on pourra retenir la possibilité d'exploiter des carrières dans la vallée du Loing. Il faut néanmoins préciser qu'il s'agit de permettre le prolongement de l'exploitation de carrières existantes. Par ailleurs la remise en état des sites concernés pourra avoir des effets positifs en termes de biodiversité et de continuité des milieux naturels (restauration de biotopes humides, de corridors écologiques…).

Globalement, le règlement peut difficilement avoir des effets directement positifs sur les milieux naturels et les corridors écologiques étant donné l'impossibilité de mise en place de mesures de gestion adaptées. C'est en fait combiné au zonage qu'il peut avoir un réel intérêt, comme c'est le cas pour ce PLU.

Conséquences sur la ressource en eau potable

Le PADD

Protéger la ressource en eau figure comme l'un des objectifs du PADD. A ce titre, le PLU devra veiller à ce que les projets qu'il définit intègre des notions de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau potable.

Les conséquences de **la limitation de l'étalement urbain** pour la ressource en eau potable seront diverses selon les entrées considérées :
• les longueurs de réseau à mettre en service seront réduites, réduisant d'autant les coûts et les risques de fuite
• les zones de captages seront préservées de l'urbanisation, permettant la mise en place de périmètres et surtout de mesures de protection des captages.

Comme cela a été évoqué précédemment, **la protection des boisements et du patrimoine paysager rural** concoure à une gestion des eaux compatible à une bonne protection des ressources en eaux souterraines.
Ainsi, ce scénario est favorable à une double protection de la ressource en eau potable :
• une protection qualitative par l'absorption et la dégradation des polluants
• une protection quantitative en favorisant les infiltrations

Le choix d'une **protection des espaces agricoles** peut également comporter des incidences en termes de gestion des ressources en eau potable. Sur le territoire de l'AME qui exploite son eau potable à partir de nappes souterraines, l'impact peut être double, et encore une fois dépendant des pratiques agricoles :
• d'un point de vue quantitatif, les surfaces agricoles sont perméables et donc favorables aux infiltrations vers les nappes souterraines, permettant leur rechargement. En revanche, l'irrigation est susceptible de faire baisser le niveau des nappes souterraines.
• D'un point de vue qualitatif, certaines pratiques agricoles mal maîtrisées (pratiques de fertilisation, de lutte phytosanitaire, de gestion des bords de champs…) peuvent conduire à des incidences négatives pour la qualité des eaux souterraines. En effet, certaines nappes exploitées pour l'eau potable

sur le territoire sont relativement mal protégées par les couches supérieures, et donc sensibles aux pollutions diffuses à court et moyen terme.

L'augmentation envisagée de la population, équivalente à environ 12 000 habitants supplémentaires sur le territoire de l'AME, accompagnée d'un développement des activités économiques, va induire un besoin plus important en eau potable. D'après les valeurs actuelles utilisées par le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (2,65 habitants/abonné, 482 litres/jour/abonné, rendement de 77% et coefficient du jour de pointe de 1,3 ; toutes utilisations confondues), on peut estimer à l'horizon 2020 :

- 26415 abonnés
- Un besoin de 16535 m³/j pour la production quotidienne
- Un besoin de 21495 ³/j pour la production du jour de pointe

Les besoins estimés à l'horizon 2020 selon la croissance estimée pour le PADD font donc état d'un besoin total de 7,85 millions de m³/an sur le territoire de l'AME.

Parmi les ressources actuellement exploitées sur l'AME, seules celles exploitées par les communes d'Amilly et Pannes fournissent des débits suffisants pour supporter cette hausse de population. En effet, les captages du Syndicat de Puy-la-Laude connaissent tous des problèmes qualitatifs ou des limites quantitatives.

Il faudra donc avant tout s'appuyer les ressources mobilisables identifiées dans le cadre du Schéma directeur, tout en tenant compte des problèmes qualitatifs actuellement rencontrés.

Ainsi, la ressource de bonne qualité actuellement exploitée reste inférieure à 3 millions de m³/an. Les solutions envisagées sont donc :

- le traitement des nitrates à la Chise, sur les forages F1et F2, permettant d'augmenter de 1 million de m³/an la ressource de bonne qualité
- l'extension du champ captant de l'Aulnoy, avec la mise en place d'un nouveau captage dans le calcaire du Gâtinais au lieu dit les Boissons, permettant d'augmenter la ressource de 1,1 millions de m³/an
- la mise en place d'interconnexions, et notamment avec Chevillon-sur-Huillard, qui permettrait de renforcer l'approvisionnement de 0,7 millions de m³/an.

Signalons que toutes ces dispositions doivent s'accompagner de la mise en place et de l'application des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Le projet de PADD induit des impacts forts sur l'eau potable, notamment en raison des projets de développement économique et résidentiel qui entraînent la nécessité de diversifier, améliorer et sécuriser la ressource en eau potable.

Le zonage

Le zonage n'a que peu d'incidences directes sur la gestion de la ressource et de l'alimentation en eau potable. La principale disposition du zonage a été de limiter l'ouverture des zones à urbaniser à proximité des captages d'eau potable.
Cependant un certain nombre de dispositions vont indirectement impacter la gestion de la ressource en eau potable, et notamment :

- le regroupement des zones urbaines et à urbaniser autour de centralités existantes, permettant de mieux optimiser le fonctionnement du réseau,
- le maintien de zones naturelles et de boisements qui favorisent les infiltrations vers les nappes souterraines, tout en jouant un rôle épuratoire, favorisant ainsi une recharge des nappes utilisées pour l'eau potable en eau de bonne qualité.

Le règlement

Au niveau du règlement, seul l'article 4 de chacune des zones vise directement la ressource en eau potable. En effet, l'imposition de raccordement au réseau collectif permet de limiter le nombre de forages individuels, susceptibles de devenir des sources de pollution pour les nappes souterraines.
On peut en outre citer les dispositions réglementaires relatives au traitement des eaux pluviales et usées, qui devront permettre de limiter les pollutions d'origines urbaines vers les nappes souterraines.

Conséquences sur les risques naturels et technologiques

Le PADD

La maîtrise des risques naturels et technologiques intervient dans le PADD comme un des objectifs environnementaux à respecter. Dans ce contexte, les choix urbains opérés dans le cadre du PLU devront permettre de limiter l'exposition des personnes aux risques naturels et technologiques.

La limitation de l'étalement urbain sur le territoire de l'AME peut avoir, vis-à-vis des risques naturels et technologiques, plusieurs effets contraires :

- du point de vue des inondations, cette orientation permet de préserver au maximum de l'urbanisation des zones naturelles d'infiltration et les zones inondables, limitant ainsi les ruissellements. Néanmoins, une densification de

la tache bâtie risque, en l'absence de mesures de gestion poussée des eaux pluviales, d'accélérer les débits en zones urbaines et au niveau des exutoires.

- du point de vue des risques industriels, cette orientation doit permettre de maîtriser l'implantation des zones habitées à proximité des sites à risques. Toutefois, une urbanisation dense et continue rend plus difficile l'éloignement des populations aux principaux facteurs de risque.
- du point de vue du risque lié au transport de matières dangereuses, une urbanisation concentrée dans des enveloppes urbaines identifiées permet de limiter les constructions le long des axes jugés dangereux. En revanche, elle expose potentiellement plus de personnes aux risques existant dans l'enveloppe urbaine définie.
- du point de vue des mouvements de terrain, cette orientation n'a que peu d'incidences.

La protection des boisements, des vallées et des espaces agricoles peut constituer une mesure efficace dans la lutte contre les inondations, en maintenant non construites (en accord avec le PPRI) des zones inondables et en conservant des espaces d'infiltrations et de rétention des eaux pluviales.

L'accroissement de la population voulu par le PADD pourrait augmenter la population du territoire exposée au risque. La localisation des zones à urbaniser, la prévention des phénomènes liés aux risques majeurs et l'information de la population sont les mesures à mettre en œuvre pour atténuer cette incidence.

Le développement des activités économiques du territoire peut contribuer à l'aggravation de certains des risques présents sur le territoire, et notamment :

- Le risque d'inondations, par l'extension des surfaces imperméabilisées.
- Le risque industriel, selon les activités qui s'implanteront. Ce risque est toutefois difficile à anticiper
- Le risque de transport de matières dangereuses, selon les besoins des activités qui seront implantées. Il est également difficile d'anticiper sur ce risque.

Globalement, le PADD prend bien en compte les questions des risques naturels et technologiques à l'échelle du PLU de l'AME. Des interrogations persistent quant aux incidences du développement économiques et résidentiel du territoire, qui ne pourront être levées par la mise en œuvre de mesures spécifiques à chaque opération d'urbanisation, voire à l'échelle des constructions.

Le zonage

Concernant les risques naturels et technologiques, on peut dire que le zonage permet de limiter l'exposition des futurs habitants en écartant les zones à urbaniser à vocation d'habitations des zones inondables et des zones d'activités existantes et en projet, et en tenant compte des marges de recul vis-à-vis des axes classés pour le transport de matières dangereuses.
Parallèlement, le maintien des vallées en zones N ou A permet de faciliter la libre circulation, la rétention et le stockage des eaux, et ainsi de lutter contre les inondations.
Enfin, un regroupement des zones d'activités autour du principal nœud routier (zone Arboria) devrait contribuer à limiter les flux de matières dangereuses à proximité du cœur d'agglomération.

Le règlement

En tête du règlement de chaque zone, un rappel sur l'existence de risques naturels (inondations et mouvements de terrain), rappelle une nécessaire prise en considération de ces aléas. Ainsi, le règlement du PLU a-t-il pour effet de favoriser la communication sur les risques naturels encourus sur le territoire.
Les risques technologiques sont essentiellement traités dans le règlement par les articles 1 et 2 de chaque zone, qui réglementent les possibilités d'occupation des sols et ainsi les rapports entre lieux de résidences et acticités génératrices de risques.
Les risques naturels sont quant à eux traités au travers des articles 4, et notamment les risques d'inondations, au moyen de dispositions en faveur du stockage et de l'infiltration des eaux pluviales.

Les conséquences sur les nuisances sonores

Le PADD

La lutte contre les nuisances sonores figure comme un des objectifs assortis à l'orientation de prise en compte des risques et nuisances sur l'ensemble du territoire. A ce titre, des dispositions doivent être prises en compte dans le PLU pour lutter contre ces nuisances.

La limitation de l'étalement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles intervient principalement de deux manières sur les nuisances sonores :

- D'une part, la concentration des zones urbanisées peut induire une concentration des nuisances sonores de voisinages, industrielles et liées aux transports.
- D'autre part, la protection des espaces naturels et agricoles permet de conserver des zones de calme, malgré la densité des infrastructures bruyantes (réseau routier, aérodrome...)

Les opérations de renouvellement urbain et d'amélioration de l'habitat devront quant à elles permettre de limiter le nombre de bâtiments mal protégés vis-à-vis des nuisances sonores et donc de réduire ce problème.

La croissance de la population et des activités, souhaitée par le PADD, devrait générer indirectement des nuisances sonores supplémentaires liées aux bruits de voisinage, aux activités industrielles et aux transports.

Le développement des déplacements doux et des transports en commun doit permettre de réduire l'usage de la voiture, qui est un des principaux facteurs de nuisances sonores sur le territoire.

La promotion de certaines énergies renouvelables peut avoir un certain effet sur les nuisances sonores ressenties. C'est notamment le cas des parcs éoliens, dont les évolutions technologiques ont néanmoins permis de limiter fortement les impacts sonores. De plus, des règles d'éloignement des habitations devraient assurer une certaine maîtrise du phénomène.

Les ambitions de développement résidentiel et économique du PADD induisent nécessairement des besoins en termes de gestion des nuisances sonores. Toutefois, des mesures sont applicables dans les cas où les sources des nuisances sont identifiées. Ainsi, les nuisances liées au trafic routier sont relativement bien prises en compte.

Le zonage

Le zonage proposé au PLU est susceptible d'exposer certaines zones à urbaniser aux nuisances sonores d'origine routière. Si les principales zones d'activités, potentiellement génératrices de bruit, sont globalement écartées des zones habitées les plus denses, il ressort néanmoins que certaines zones à urbaniser à vocation d'habitations se trouvent à proximité d'axes bruyants. Il convient néanmoins de préciser que pour ces zones, le zonage identifie des marges de recul voire des servitudes.

Le règlement

Le règlement n'a que peu de conséquences directes sur la prise en compte des nuisances sonores. Ainsi, les mesures d'implantation des bâtiments sont les seules à pouvoir avoir des incidences. Les différentes possibilités offertes

par le règlement ne permettent toutefois pas d'en tirer des conclusions. Seul l'écartement des bâtiments à usage d'habitation par rapport aux zones d'activités peut diminuer les nuisances ressenties.

Les conséquences sur l'assainissement et la gestion des déchets

LE PADD

L'amélioration de l'assainissement figure parmi les objectifs inscrits au PADD dans le cadre de la préservation de la ressource en eau, et doit donc à ce titre être intégrée dans les réflexions d'aménagement du PLU.

La lutte contre l'étalement urbain permet de faciliter les raccordements au réseau d'eaux usées et donc de limiter les coûts d'installation, de réduire les risques de fuite et de limiter le nombre d'ouvrages (postes de relevage, bassins de stockage…). Ces mesures auront donc un effet positif sur l'assainissement.
Par ailleurs, comme évoqué ci-après, limiter la diffusion de l'urbanisation permet de conserver un potentiel de terres épandables capables de recevoir les boues de la station d'épuration.

Les boues des stations d'épuration de l'AME sont valorisées par épandage sur les parcelles agricoles. Le maintien d'une certaine surface cultivée est donc nécessaire, d'autant plus que la production des stations s'accroît en même temps que la population raccordée. Par ailleurs, les boues doivent être épandues à une distance minimale de 100m de tiers, de 35m des puits, forages, sources, cours d'eau et plans d'eau (arrêté du 8 janvier 1998). **La protection d'un espace agricole** devra permettre de conserver ce potentiel d'épandage notamment en limitant l'implantation diffuse de constructions à usage d'habitations.

Concernant la gestion des déchets, ces remarques sont également valables : ainsi le regroupement des zones urbaines permet une limitation des coûts énergétiques et économiques liés à la collecte des déchets. En outre le maintien de surfaces agricoles doit également permettre de valoriser en agriculture le compost produit sur l'unité de traitement des déchets d'Amilly.

L'augmentation de la population prévue par le PADD devrait augmenter les quantités d'eaux usées et de déchets à collecter et à traiter. Il faut cependant rappeler que les systèmes de collecte et de traitement semblent en mesure d'absorber ces quantités supplémentaires.

Enfin, **le développement des activités économiques** sur l'AME va également entraîner une augmentation des quantités de déchets et d'eaux usées à traiter.

Le PADD du PLU de l'AME intègre à la fois des dispositions favorables à une bonne gestion des déchets et des eaux usées. Il faut toutefois rappeler que les projets de développement économique et résidentiels auront un impact certain sur les quantités à traiter.

Le zonage

Dans ce cas encore, le zonage n'a que peu d'incidences directes sur la gestion des eaux usées et des déchets. Il convient cependant de préciser que le regroupement des zones urbaines facilite des collectes optimisées, tant pour les eaux usées (plus faible longueur de réseaux, moins d'ouvrages de relevage…) que pour les déchets (moins de trajets pour la collecte).
D'autre part, le maintien de zones agricoles d'un seul tenant, au sein desquelles les habitations ne peuvent que limitativement s'implanter, doit assurer le maintien de zones d'épandage pour les boues de stations d'épuration et le compost issu du traitement des déchets.
Enfin, les unités de traitement des déchets et les stations d'épuration bénéficient de zonages leur permettant d'exercer leur activité.

Le règlement

Concernant le règlement, rappelons que l'article 4 impose dans la mesure du possible un raccordement au réseau d'eaux usées de manière à diriger un maximum d'eaux usées vers les stations de traitement de l'AME. En cas d'impossibilité, un traitement approprié sur l'unité foncière est imposé.
Au niveau de la gestion des déchets, l'article 3 prévoit la possibilité de passage des engins de collecte pour la réalisation des voiries. L'article 4 prévoit, quant à lui, la réalisation de locaux pour le tri des déchets dans les nouvelles opérations en zones urbaines et à urbaniser.

3.3.4.2 - Evaluation des incidences sur les zones spécifiquement touchées par le projet

Cette partie se propose de mettre en évidence les impacts spécifiques des projets urbains notamment sur l'environnement au regard des orientations d'aménagement présentées dans le PLU. Les zones mentionnées (ex : cha-06) correspondent aux zones identifiées dans l'état initial de l'environnement et rappelées par la carte page suivante.

Les zones à urbaniser à vocation d'activités et de commerce

Thème	Impact
Phase chantier	Risques de pollutions de l'eau sur le Loing (cha-06, mon-01), la Bezonde (cor-08, pan-09, pan-10, vil-05) et du Solin (vil-05) ; et de l'air. Perturbations temporaires du cadre de vie des riverains (poussières, bruit, vibrations, modifications d'accès…). Production de déchets liés aux chantiers.
Climat, gestion des énergies et qualité de l'air	Augmentation des consommations énergétiques liées à l'activité industrielle et aux transports, notamment autour d'Arboria. Une part de ces énergies étant d'origine fossile, on peut supposer une augmentation des émissions de gaz à effet de serre. De même, on peut supposer une dégradation de la qualité de l'air.
Milieu physique et hydrographique	Les terrassements (déblais et remblais) peuvent avoir une incidence sur les écoulements souterrains notamment dans le cas de nappes proches (notamment cha-06, mais aussi cor-08, mon-01, pan-09, vil-05). Néanmoins les nappes utilisées pour l'eau potable dans le secteur sont relativement profondes et donc peu sensibles aux modifications superficielles des terrains. Elles sont par ailleurs relativement éloignées des sites désignés. Imperméabilisation des sols et risques d'augmentation des débits de crues au niveau des exutoires concernés dont la capacité peut être limitée. Sans mesures de gestion des eaux pluviales les débits de pointes pourraient être multipliés par cinq en sortie des zones concernées. On retiendra notamment la zone cha-06, à proximité du Loing et en limite de zone inondable au PPRI. Accroissement de la pollution chronique (rejet d'eaux pluviales et d'eaux usées), accidentelle (déversement vers le réseau d'eaux pluviales) et saisonnière (salage) sur des sites jusqu'alors essentiellement soumis à une pollution diffuse d'origine agricole (pour la plupart). Risques d'altération de la qualité des eaux du réseau hydrographique et diminution éventuelle de leur potentiel hydrobiologique.
Milieu biologique et sensibilités	Les projets concernent l'ouverture à l'urbanisation de zones actuellement agricoles ou de friches sans intérêt écologique majeur qui impliquera la

Thème	Impact
écologiques	modification et/ou disparition des biotopes due à l'emprise des nouvelles constructions. Notons néanmoins qu'aucune espèce protégée n'y a été recensée Nota : Sur les différents sites urbanisables voués aux activités, des bosquets sont ponctuellement présents (cha-06, pan-09). Souvent issus du développement de friches, ils sont composés d'essences pionnières spontanées mais peu diversifiées. Certains de ces bosquets risquent d'être supprimés. Les projets n'affectent aucun corridor écologique, et évitent les milieux naturels les plus intéressants du territoire. Leur localisation en continuité d'agglomération ne renforce pas la fragmentation des milieux naturels.
Paysage	Création d'un nouveau paysage urbain (artificialisation). Modification particulièrement forte pour les habitations immédiatement limitrophes ou incluses. Modification de certaines entrées de villes (Arboria, ami-03, ami-19, vil-10) Modification de certaines perceptions sur les plateaux agricoles ou les forêts (cor-08, pan-09, pan-10, vil-05, Possibilité de recomposer une enveloppe urbaine plus cohérente d'un point de vue paysager
Environnement sonore	Impact acoustique en raison du changement de vocation des sites : - infrastructures routières : nouvelles émissions sonores sur les voiries internes à créer et augmentation du trafic (source de bruit) sur les voiries existantes, - installations de nouvelles activités : certaines pourront générer de nouvelles émissions sonores. Les aménagements envisagés auront un impact sonore maîtrisé aux abords des habitations existantes et ne devront pas dépasser les seuils réglementaires prévus.
Risques technologiques	L'implantation d'activités industrielles, d'entrepôts de stockage de matières dangereuses, etc. peut exposer les populations environnantes à de nouveaux risques. L'application de la réglementation en matière de risques, et notamment dans le cadre des ICPE, devrait permettre de maîtriser ces risques, notamment à proximité des zones habitées.
Risques naturels	L'imperméabilisation des sols et les augmentations de débits liées peuvent accroître les risques d'inondations en cas de sous dimensionnement de certains réseaux. Par ailleurs la zone cha-06 est située en limite de zone d'aléa au PPRI et peut à ce titre être concernée par les inondations. L'artificialisation de cette zone devra également permettre de maintenir un bon niveau de rétention des eaux pluviales et des écoulements naturels. L'urbanisation de zones soumises au risque de retrait et de gonflement des argiles ou d'effondrement de cavités souterraines (notamment vil-05) expose plus de constructions en l'absence de mesures géotechniques adaptées.
Environnement	Mise en place de réseaux raccordés sur l'existant situé à proximité ou

Thème	Impact
humain et socio-économique (volet sanitaire : alimentation en eau potable, assainissement, gestion des déchets)	autonomes à créer (pas de possibilité de raccordement : eaux usées, eaux pluviales). Augmentation des besoins en eau potable (plus les besoins pour la lutte contre les incendies). La recherche de nouvelles ressources et la lutte contre la pollution des ressources actuelles va s'avérer nécessaire. Augmentation des rejets d'eaux usées vers le réseau collectif. Les stations d'épuration de l'AME semblent néanmoins dimensionnées pour accueillir des rejets plus importants que ceux actuellement constatés.

.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat

Thème	Impact
Phase chantier	Risques de pollutions de l'eau (L'ensemble des cours d'eau est concerné) et de l'air. Perturbations temporaires du cadre de vie des riverains (poussières, bruit, vibrations, modifications d'accès…). Production de déchets liés au chantier.
Milieu physique et hydrographique	Les terrassements (déblais et remblais) peuvent avoir une incidence sur les écoulements souterrains néanmoins les nappes utilisées dans le secteur pour l'alimentation en eau potable sont relativement profondes et donc peu sensibles aux modifications superficielles des terrains. Imperméabilisation des sols et risques d'augmentation des débits de crues au niveau des exutoires concernés dont la capacité peut être limitée. Sans mesures de gestion des eaux pluviales les débits de pointes pourraient être augmentés. Accroissement de la pollution chronique (rejet d'eaux pluviales et d'eaux usées), accidentelle (déversement vers le réseau d'eaux pluviales) et saisonnière (salage) sur des sites jusqu'alors essentiellement soumis à une pollution diffuse d'origine agricole (pour la plupart). Risques d'altération de la qualité des eaux du réseau hydrographique et diminution de leur potentiel hydrobiologique.
Milieu biologique et sensibilités écologiques	Les projets concernent l'ouverture à l'urbanisation de zones actuellement urbaines et agricoles sans intérêt écologique (aucune espèce protégée recensée) majeur qui impliquera : - la modification et/ou disparition des biotopes (notamment quelques haies et bosquets) due à l'emprise des nouvelles constructions sur les sites. Incidences réduites compte tenu de la présence de milieux anthropisés essentiellement (terres agricoles, friches et jardins), ne présentant aucun enjeu écologique majeur. - des impacts indirects concernant notamment le changement de

Thème	Impact
	l'hydrologie locale, les éventuels effets de la pollution des eaux superficielles sur les cours d'eau qui drainent le territoire…
Paysage	Création d'un nouveau paysage urbain (artificialisation). Les projets généreront de nouveaux paysages, de type urbain et relativement fermé du fait des constructions et des plantations. Ce nouveau paysage viendra dans la plupart des cas se substituer au paysage largement ouvert à caractère agricole actuel. Sur d'autres sites plus enclavés et zones urbaines, le paysage devrait évoluer vers la composition d'un paysage urbain plus dense et continu, affirmant ainsi une identité plus urbaine à l'agglomération, mais la privant de quelques espaces de respiration. La perception des sites sera modifiée du fait des aménagements qui viendront remplacer le paysage agricole actuellement marqué par des espaces ouverts ponctuellement délimités par quelques haies et de nombreux bosquets (notamment côté est).
Environnement sonore	Impact acoustique limité, mais néanmoins réel compte tenu du changement de vocation des sites : accroissement des niveaux sonores essentiellement lié au nouveau trafic routier. Les aménagements envisagés auront un impact sonore maîtrisé aux abords des habitations existantes et ne devront pas dépasser les seuils réglementaires prévus. Aucune augmentation significative du niveau de bruit en façade des habitations existantes n'est attendue.
Risques naturels	L'imperméabilisation des sols et les augmentations de débits liés peuvent accroître les risques d'inondations en cas de sous dimensionnement de certains réseaux. L'urbanisation de zones soumises au risque de retrait et de gonflement des argiles ou à l'effondrement de cavités (voir fiches état initial) expose plus de constructions en l'absence de mesures géotechniques adaptées.
Environnement humain et socio-économique (volet sanitaire)	Création de plus de 6300 logements individuels permettant une diversification de l'habitat tout en répondant aux besoins et attentes des futurs habitants (habitat pavillonnaire, maisons de ville). L'arrivée d'une nouvelle population (estimée à environ 12000 personnes) renforcera le développement de besoins en services et équipements (notamment scolaires et sportifs). Mise en place de réseaux (eaux pluviales, eaux usées, eau potable, gaz, électricité et télécommunications) raccordés sur l'existant au droit des voies encadrant les sites. L'urbanisation de ces zones entraînera un accroissement des trafics sur les voies de circulation situées à proximité. Contribution à une meilleure perméabilité de la circulation. Augmentation des trafics sur les voiries existantes. Besoins importants en eau potable : sur une base de 150 litres par jour et par habitants, les besoins pour 12 000 nouveaux habitants sont estimés à

Thème	Impact
	1800m³/j. L'implantation de nouveaux logements sur le secteur conduira à une augmentation de la quantité de déchets générés. L'organisation de leur collecte sera adaptée afin de tenir compte des apports et besoins des différents sites.

Les zones à urbaniser à vocation d'équipements

Thème	Impact
Phase chantier	Risques de pollutions de l'eau (Seul le Loing est concerné) et de l'air. Perturbations temporaires du cadre de vie des riverains (poussières, bruit, vibrations, modifications d'accès…). Production de déchets liés au chantier.
Milieu physique et hydrographique	Les terrassements (déblais et remblais) peuvent avoir une incidence sur les écoulements souterrains néanmoins les nappes utilisées dans le secteur pour l'alimentation en eau potable sont relativement profondes et donc peu sensibles aux modifications superficielles des terrains. Sur la zone cep-07, les nappes souterraines sont relativement proches. Imperméabilisation des sols et risques d'augmentation des débits de crues au niveau des exutoires concernés dont la capacité peut être limitée. Sans mesures de gestion des eaux pluviales les débits de pointes pourraient être augmentés. Accroissement de la pollution chronique (rejet d'eaux pluviales et d'eaux usées), accidentelle (déversement vers le réseau d'eaux pluviales) et saisonnière (salage) sur des sites jusqu'alors essentiellement soumis à une pollution diffuse d'origine agricole. Risques d'altération de la qualité des eaux du réseau hydrographique et diminution de leur potentiel hydrobiologique.
Milieu biologique et sensibilités écologiques	Les projets concernent l'ouverture à l'urbanisation de zones actuellement agricoles sans intérêt écologique (aucune espèce protégée recensée) majeur qui impliquera : - la modification et/ou disparition des biotopes (notamment quelques haies et bosquets) due à l'emprise des nouvelles constructions sur les sites. Incidences réduites compte tenu de la présence de milieux anthropisés essentiellement (terres agricoles, friches et jardins), ne présentant aucun enjeu écologique majeur. - des impacts indirects concernant notamment le changement de l'hydrologie locale, les éventuels effets de la pollution des eaux superficielles sur les cours d'eau sensibles qui drainent le territoire…
Paysage	Création d'un nouveau paysage urbain (artificialisation). Les projets généreront de nouveaux paysages, de type urbain et relativement fermé du fait des constructions et des plantations. Ce nouveau

Thème	Impact
	paysage viendra se substituer au paysage largement ouvert à caractère agricole actuel. La perception des sites sera modifiée du fait des aménagements qui viendront remplacer le paysage agricole actuellement marqué par des espaces ouverts ponctuellement délimités par des haies ou fourrés.
Environnement sonore	Impact acoustique limité, mais néanmoins réel compte tenu du changement de vocation des sites : accroissement des niveaux sonores essentiellement lié à un éventuel nouveau trafic routier. Les aménagements envisagés auront un impact sonore maîtrisé aux abords des habitations existantes et ne devront pas dépasser les seuils réglementaires prévus. Aucune augmentation significative du niveau de bruit en façade des habitations existantes n'est attendue.
Risques naturels	L'imperméabilisation des sols et les augmentations de débits liés peuvent accroître les risques d'inondations en cas de sous dimensionnement de certains réseaux. L'urbanisation de zones soumises au risque de retrait et de gonflement des argiles ou à l'effondrement de cavités (voir fiches état initial) expose plus de constructions en l'absence de mesures géotechniques adaptées.
Environnement humain et socio-économique (volet sanitaire)	Création d'équipements répondant aux besoins et attentes des futurs habitants. Mise en place de réseaux (eaux pluviales, eaux usées, eau potable, gaz, électricité et télécommunications) raccordés sur l'existant au droit des voies encadrant les sites. La réalisation des équipements pourra entraîner un accroissement des trafics sur les voies de circulation situées à proximité. Contribution à une meilleure perméabilité de la circulation communale. Augmentation des trafics sur les voiries existantes.

3.3.5 ÉNVIRONNEMENT : MESURES POUR ASSURER SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

La partie précédente a démontré les possibles incidences négatives sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU sur le territoire de l'AME. Ainsi, il apparaît que la mise en place de mesures réductrices ou compensatoires s'avère nécessaire, notamment dans le cadre des zones à urbaniser qui regroupent la majorité des incidences négatives.

Précisons que les mesures présentées devront essentiellement être appliquées aux opérations groupées, qui devront être favorisées pour l'urbanisation des zones présentées.

3.3.5.1 - Mesures générales concernant le PADD

Parallèlement à la réflexion menée dans le cadre de l'évaluation environnementale, une première version de PADD avait été élaborée, tenant notamment compte des enjeux démographiques, économiques, culturels…
Dans ce contexte, les projets mis en avant par le PADD présentaient des incidences négatives, inhérentes à toute volonté de développement économique et résidentiel, non compensées par des orientations spécifiques à l'environnement.
Ainsi, l'analyse environnementale dressée dans le cadre de l'évaluation environnementale a permis de définir des enjeux auxquels le PLU de l'AME devait répondre. L'intégration de ces enjeux dans le projet politique de l'agglomération, au travers de son PADD, constitue en soi une première série de mesures limitant les effets négatifs du projet sur l'environnement.

Parmi les quatre principaux enjeux environnementaux initialement pointés (patrimoine naturel et corridors écologiques, ressource en eau, gestion des énergies et lutte contre le changement climatique, risques et nuisances), est ainsi apparue la nécessité de faire figurer de nouvelles orientations spécifiques à l'environnement.

La prise en compte des principaux milieux naturels étant déjà effective dans la version initiale du PADD, il n'a pas été nécessaire de définir une nouvelle orientation spécifique. Néanmoins, la notion de corridors écologiques a pu être intégrée à la première orientation générale « Limiter l'étalement urbain, protéger les espaces naturels et agricoles ».

Les élus de l'AME ont ainsi jugé nécessaire d'intégrer au projet politique, pour mieux répondre aux enjeux environnementaux, trois nouvelles orientations générales :

- « protéger la ressource en eau, sous toutes ses formes et pour tous ses usages ». Cette orientation permet non seulement de justifier de la prise en compte des enjeux relatifs à a qualité des eaux de surface et souterraines, mais surtout de prendre en compte dans le projet urbain les enjeux relatifs à l'eau potable.
- « Répondre, à l'échelle de l'AME, aux enjeux énergétiques et climatiques ». Cette orientation permet de justifier à la fois de la volonté des élus de l'AME de limiter les consommations énergétiques, notamment en prévoyant des formes urbaines plus adaptées, et à celle de permettre le recours aux énergies renouvelables non nuisantes.
- « Prendre en compte les risques et nuisances sur l'ensemble du territoire ». Cette orientation vise à répondre au besoin de tenir compte, au niveau de l'élaboration du projet politique de l'agglomération, des différents risques et nuisances existants et à venir. La question des inondations est particulièrement visée par cette orientation.

Par ailleurs, il convient de préciser que des compléments aux orientations existantes ont été proposés, notamment pour la prise en compte des paysages dans le projet.

3.3.5.2 - Mesures générales concernant le règlement et le zonage

Le règlement

Le règlement proposé dans le cadre du PLU de l'AME présente un certain nombre de dispositions permettant de répondre favorablement aux principaux enjeux environnementaux mis en avant sur le territoire. D'une certaine manière, ces dispositions peuvent être considérées comme des mesures permettant de limiter les effets négatifs du PLU sur l'environnement, notamment les effets de l'urbanisation. Les principales dispositions retenues permettent de répondre aux enjeux de :

- protection des milieux naturels et des espaces agricoles, notamment vis-à-vis de l'étalement urbain par la limitation forte des possibilités de construire sur les zones A et N. Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire, les boisements les plus intéressants du point de vue écologique et paysager ont été classés en tant qu'espaces boisés classés et bénéficient donc de protections fortes.
- Protection de la ressource en eau, avec dans le règlement de chaque zone des dispositions strictes sur le raccordement aux réseaux (eaux usées, pluviales et eau potable), ainsi que des dispositions en faveur de la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Dans le cas d'absence de réseau eaux usées et pluviales, un traitement sur la parcelle est imposé, de manière à limiter les

effets négatifs sur le réseau hydrographique naturel et sur la qualité des eaux souterraines.

- Lutte contre le changement climatique, en permettant dans les différents règlements de zones, le recours aux énergies renouvelables non nuisantes (dans la mesure où celui-ci ne peut être imposé) et la possibilité de définir des formes urbaines moins consommatrices d'énergie (densité, implantation du bâti).
- Lutte contre les risques naturels et technologiques, avec d'une part un rappel systématique des risques recensés sur le territoire (inondations et mouvements de terrain), ainsi que des mesures de recul par rapport aux axes et zones d'activités présentant un risque potentiel.

Le zonage

Le projet de zonage initialement proposé dans le cadre du PLU reprend en grande partie celui du POS. Ainsi, il s'avère que peu de nouvelles surfaces urbanisables ont été définies par le PLU. Ceci est essentiellement du à la mise en place de réserves importantes au moment de l'élaboration du POS.

Toutefois, il est apparu qu'une zone sur la commune d'Amilly pouvait présenter des problèmes de lecture du paysage, notamment en raison de problèmes de relations avec le tissu bâti existant.
Des mesures en termes de modifications au plan de zonage ont alors pu être apportées.

3.3.5.3 - Mesures générales concernant les zones à urbaniser

Les mesures présentées dans cette partie reprennent pour l'ensemble des éléments figurant au PLU dans le PADD, zonage, règlement et orientations d'aménagement. Il s'agit de mesures générales permet de justifier d'une prise en compte des principaux enjeux environnementaux au moment de l'ouverture à l'urbanisation de zones prévues.
D'autre part, cette partie rappelle certains principes réglementaires applicables qui permettent de limiter les effets négatifs sur l'environnement de l'urbanisation des secteurs visés.

Mesures durant les travaux

Afin de réduire ou de compenser les nuisances d'ordres divers (visuelles, acoustiques, circulation…) provoquées par la mise en œuvre du chantier, les mesures suivantes peuvent être mises en œuvre :
• vis-à-vis du public et des riverains :
- installation de panneaux de signalisation et d'information,
- utilisation d'engins de chantier conformes à la réglementation en vigueur et présentant une bonne isolation phonique,

- limitation des périodes de travaux dans certaines plages horaires (heures ouvrables),
- choix d'itinéraires spécifiques pour que les incidences de la circulation des engins de chantier soient minimisées ;

• pour assurer la protection des réseaux de collecte des eaux pluviales en place dans lequel seront rejetées toutes les eaux du chantier :

- aménagement d'un réseau de fossés sur les sites concernés dès le démarrage du chantier, conduisant les eaux de pluie à des dispositifs de décantation temporaires visant à réduire l'entrée de boues dans les réseaux existants,

• pour assurer la protection des eaux superficielles :

- réalisation des dispositifs de rétention temporaires au tout début des travaux, afin de permettre la décantation des eaux de ruissellement des chantiers,
- positionnement des installations de chantier et des aires de stationnement des engins de travaux publics aussi éloigné que possible des réseaux existants,
- approvisionnement des engins peu mobiles effectué par camion-citerne équipé de dispositifs de sécurité,
- entretien des engins de chantier effectué en dehors du site, ou à défaut sur une aire imperméabilisée associée à un réseau de collecte et de traitement approprié,
- limitation du processus d'érosion des terres en procédant à un engazonnement progressif des talus,
- en cas de pollution accidentelle pendant les travaux, les terres souillées pourront être évacuées vers une décharge agréée,
- les produits utilisés par le chantier, qui peuvent présenter un danger pour la qualité des eaux en cas de déversement accidentel, seront stockés au-dessus de bacs de rétention,
- les produits non utilisés seront évacués hors du chantier

• pour assurer la salubrité et la propreté des lieux :

- acheminement des déchets divers produits sur le chantier vers des filières de valorisation ou d'élimination dûment autorisées conformément à la réglementation.

Les chantiers feront l'objet d'une coordination-sécurité conforme à la réglementation. Si le trafic lié aux chantiers entraîne l'apport sur les chaussées de matériaux (terre notamment) à l'origine d'une dégradation des conditions de sécurité (masquage de la signalisation, chaussée rendue glissante...), un nettoyage des voies publiques devra être pratiqué régulièrement.

Mesures liées au cadre géologique et hydrogéologique

Compte tenu de l'absence d'impact sur la géologie, il n'est pas prévu de mesure compensatoire spécifique sur ce thème.

Les mesures relatives à l'écoulement et à la qualité des eaux superficielles présentées ci-avant permettront de limiter, autant que faire se peut, les impacts du projet sur l'hydrogéologie.

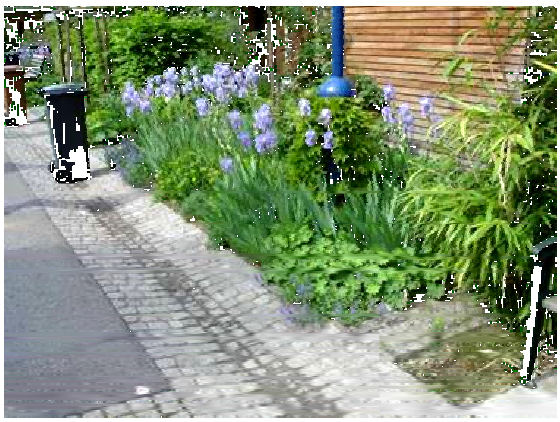
Mesures liées au réseau hydrographique

S'agissant des eaux usées, le principe préconisé pour l'assainissement des zones à urbaniser est l'assainissement collectif. Les eaux usées en provenance des habitations seront recueillies pour être acheminées aux stations d'épuration de l'AME, où elles seront traitées.
Pour desservir les futures zones urbaines, le raccordement aux réseaux devra être effectué dans des conditions n'impactant par leur fonctionnement.

Concernant les eaux pluviales, l'ensemble des zones pourra être assaini par un réseau de collecteurs adaptés qui permettra l'évacuation satisfaisante des eaux de pluie tout en régulant les débits et la qualité des eaux avant restitution au milieu récepteur (mise en place de noues ou de bassins de rétention). Un entretien régulier des ouvrages permettra d'exporter la pollution « piégée » dans ceux-ci. Toutefois, le PLU recommande, dans la mesure du possible, une gestion des eaux pluviales sur les unités foncières.
Dans le cadre d'une étude commandée par l'AME sur la gestion des eaux pluviales, le cabinet SETEGUE a défini des emprises réservées au titre de dispositifs d'assainissement pluvial.
Les emprises réservées au titre de l'assainissement pluvial ont pour objet de permettre à court, moyen ou long terme, l'implantation des dispositifs d'assainissement pluvial permettant la gestion des eaux de ruissellement de surfaces imperméabilisées, c'est-à-dire des aménagements constituant :
- Des exutoires de réseaux de collecte et de transfert des eaux pluviales (enterrés ou non), existants ou à créer, desservant par exemple des extensions urbaines ;
- Des délestages de réseaux pluviaux existants ;
- Des dispositifs de prétraitement des eaux pluviales ;
- Plus exceptionnellement, des réseaux (enterrés ou de surface) de transfert des eaux pluviales ;
- Des dispositifs complexes associant plusieurs des éléments précédents.

La nature exacte des dispositifs occupant ces emprises n'est pas encore définie même s'il devrait s'agir le plus souvent de dispositifs peu profonds permettant à la fois le stockage, le prétraitement et l'infiltration des eaux pluviales :
- Noues stockantes et infiltrantes,
- Fossés stockants et/ou infiltrants,
- Bassins d'infiltration,
- Massifs drainants, tranchées drainantes,

- simples zones boisées dont la topographie en fait des exutoires naturels favorables de zones d'urbanisation peu dense,



Mesures de gestion différenciée des eaux pluviales, Quartier Vauban, Fribourg (source : KOLIBRI)

Mesures liées au cadre biologique

Le PLU prévoit d'accorder une place importante à la végétalisation des sites et à l'intégration de la végétation existante :

• les arbres remarquables, bosquets et haies existantes pourront être conservés sur les sites où ils ont été identifiés ;
• l'aménagement de coulées vertes reliant certains nouveaux sites à l'urbanisation existante permettra d'intégrer les nouveaux quartiers dans une cohérence d'ensemble par rapport à l'existant ; par ailleurs, des cheminements doux inter-quartiers pour les piétons et les cycles seront également créés au niveau de certains aménagements ;
• la réalisation de bandes paysagères, notamment au niveau des sites limitrophes d'infrastructures nuisantes, permettra de créer des zones tampon et par voie de conséquence, leur meilleure intégration paysagère.

Les espèces végétales utilisées pour les aménagements paysagers des espaces verts devront être, dans la mesure du possible, choisies pour correspondre à celles existant actuellement sur les milieux naturels de la commune.
D'autres espèces à caractère « champêtre », d'acclimatation

aisée et souvent présentes en association avec les espèces rencontrées sur les sites, pourront être ajoutées afin de renforcer l'identité paysagère souhaitée sur les nouveaux quartiers.
Intégration de zone naturelle liée à la gestion des eaux pluviales dans une ZAC, La Chapelle-sur-Erdre (44)

Mesures liées à la préservation du paysage

On se reportera au chapitre qui traite des aménagements paysagers envisagés dans le cadre des orientations d'aménagement.
La qualité paysagère des sites, notamment d'activités, est une des principales préoccupations qui concerne les aspects suivants :

- la cohérence et la qualité architecturale des entreprises qui s'y implanteront ;
- la valorisation paysagère.

Mesures liées aux risques naturels et technologiques

Concernant les zones d'habitat, les risques naturels et technologiques à prendre en compte sont définis dans le règlement et concernent les inondations et les mouvements de terrain. Concernant les inondations, le PPRI dicte un certain nombre de mesures spécifiques qui seront considérées comme suffisantes, assorties aux prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

Concernant les zones d'activités, le PLU ne peut garantir une réelle maîtrise des risques et nuisances s'implantant sur les zones d'activités. Toutefois, on peut rappeler que toutes les activités industrielles, les élevages intensifs et les activités de traitement de déchets peuvent répondre à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Cette dernière est fondée sur une approche qui prend en compte tous les impacts sur l'environnement (air, eau, sol, bruit, vibrations) et le risque industriel. Les activités industrielles qui relèvent de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet soit à un régime de déclaration, soit à un régime d'autorisation. L'industriel doit constituer un dossier de demande de déclaration ou d'autorisation où figurent une étude d'impact et une étude de dangers. Le dossier est ensuite instruit par l'inspection des installations classées (DRIRE), sous l'autorité du préfet.

Les contraintes environnementales et de risques liées aux ICPE ne peuvent être définies que sur la connaissance de la ou des activités concernées.

On précisera toutefois les contraintes suivantes :

• Réglementairement, les effets d'un accident industriel doivent être contenus dans les limites de propriété de l'établissement ou doivent faire l'objet d'une servitude de sécurité.
• Les eaux usées devront être compatibles avec les stations d'épuration qui collecteront et traiteront les eaux usées des zones projetées.

Mesures liées au bruit

Certains sites sont situés à proximité des voies bruyantes du territoire. Sur ces sites, le recul imposé par la réglementation (Loi Barnier) devra être respecté sauf dérogations (article L111-1-4 du code de l'urbanisme) pour les zones à vocation d'habitation. Par ailleurs des prescriptions acoustiques pour la construction des bâtiments concernés devront être prises.

Afin de limiter les nuisances sonores tant pour les habitants des nouveaux sites que pour les riverains, on veillera à influer sur le trafic routier en :
• incitant aux déplacements non motorisés par la multiplication des liaisons douces (continuités piétonnes entre les différents équipements sportifs, liaisons vers le cœur de ville), conformément au plan de déplacements urbains
• étudiant les liaisons automobiles pour réduire la vitesse (ralentisseurs, plateaux chicanes, « zones 30 », voies étroites et non rectilignes…).

Par ailleurs, les aménagements paysagers envisagés pourront également contribuer à limiter (rôle d'écran) la perception des bruits liés à la circulation automobile, à l'intérieur comme depuis l'extérieur des sites.

Concernant plus spécifiquement les zones à vocation d'activités, l'impact acoustique sera maîtrisé aux abords des habitations existantes et ne devra pas dépasser les seuils réglementaires prévus :
- infrastructures routières : art. 12 loi bruit du 31 décembre 1992, arrêté du 5 mai 1995 et décret n°95-22,
- infrastructures ferroviaires : arrêté du 8 novembre 1999
- installations de nouvelles activités : installations classées arrêté du 23 janvier 1997, bruit de voisinage Ŕ décret n°95-408 du 18 avril 1995.

La conception et la localisation des voies primaires structurantes devront limiter l'impact sur l'habitat existant.
Le respect de la réglementation en vigueur pour les futures activités qui s'installeront devra être assuré.

Mesures concernant l'alimentation en eau potable

Le renforcement et la sécurisation de l'alimentation en eau potable est en cours d'étude. Les études nécessaires à la création de nouveaux forages et à l'exploitation d'une nouvelle ressource d'alimentation en eau potable sont en

cours, ainsi qu'à la sécurisation des ressources existantes et à la réalisation d'interconnexions avec l'extérieur.
Les zones à urbaniser devront pouvoir être raccordées au réseau d'adduction.

Mesures liées à la pollution atmosphérique

Concernant la circulation automobile, on notera qu'il n'existe pas de mesures efficaces, sans intervention à la source, à mettre en place pour limiter les pollutions atmosphériques.
Ainsi, les mesures prises pour limiter l'utilisation de l'automobile (et la vitesse) et favoriser les liaisons douces permettront de réduire autant que faire se peut l'émission de polluants dans l'air.

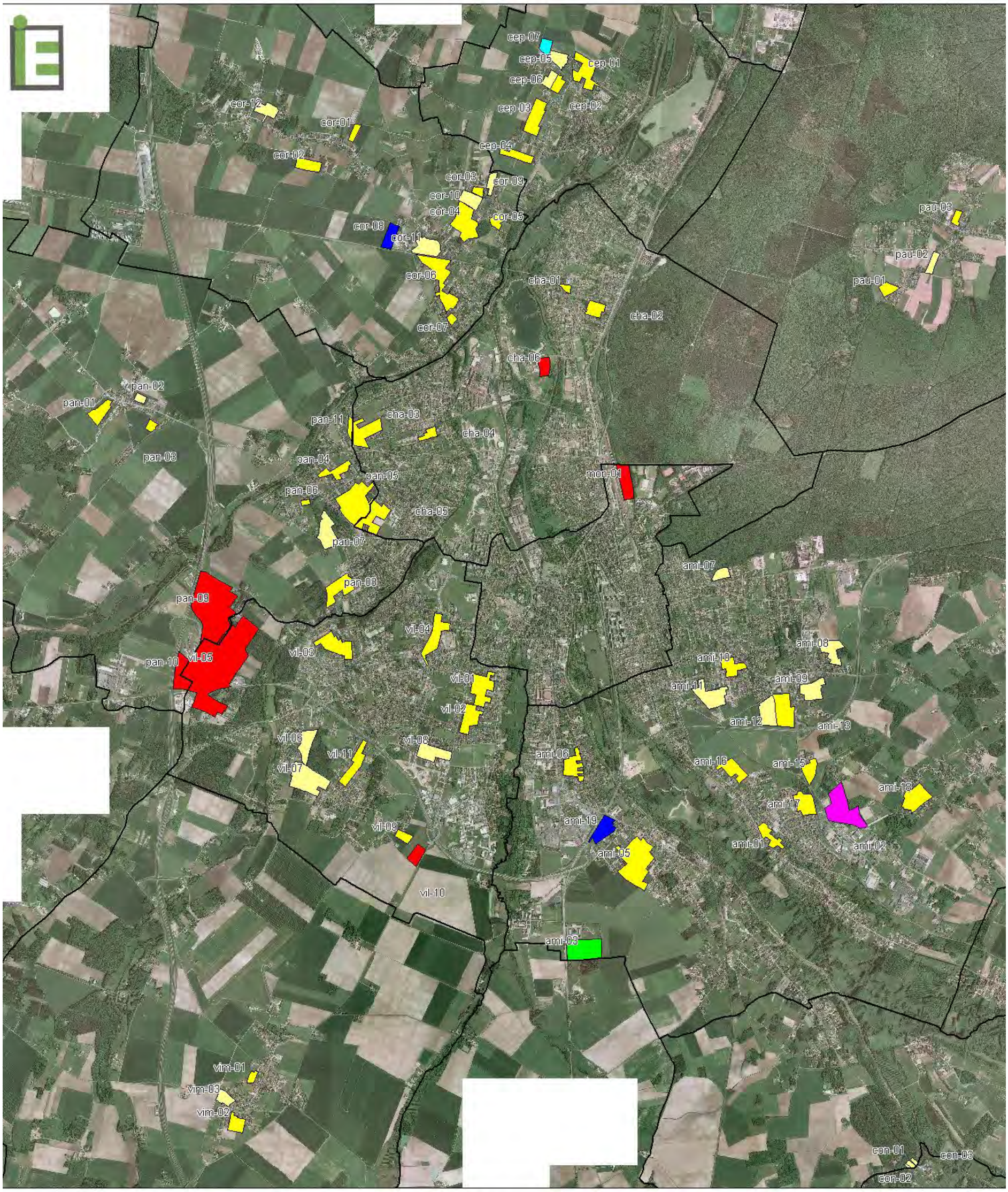
3.3.5.4 - Tableau des propositions de mesures spécifiques par zone

Le tableau suivant se propose de présenter les sensibilités particulières à chaque zone, amenant le cas échéant des mesures réductrices ou compensatoires particulières le cas échéant. Ces mesures pourront faire l'objet d'orientations d'aménagement, figurer au plan de zonage ou encore constituer des propositions à étudier dans le cadre de l'aménagement des zones.

Dans le tableau suivant, présentant les propositions pour chacune des zones, figurent :

- en bleu, les propositions en termes d'environnement à étudier dans le cadre de l'aménagement des zones concernées,
- en vert, les propositions en termes de paysages à étudier dans le cadre de l'aménagement des zones concernées,
- en rouge, les propositions en termes de gestion des eaux pluviales issues de l'étude du cabinet SETEGUE,
- en noir, les propositions figurant aux orientations d'aménagement et/ou validées au plan de zonage.

Les zones mentionnées font références à celles décrites au cours de l'état initial de l'environnement. La carte est rappelée dans la partie présentant les incidences du PLU sur l'environnement.



Carte de localisation des zones à urbaniser au PLU

0 2 4

Kilomètres

Sources : BD ortho IGN, Plans de zonage AME (Agence Rousseau)

N

zones par vocation

1AUM	(42)
2AUM	(21)
1AUA	(6)
1AUC	(2)
1AUE	(1)
2AUE	(1)
1AUAm	(1)

Zone	Sensibilités de la zone	Mesures proposées
ami-01	- Proximité de la vallée du Loing et pente assez marquée - Présence d'une haie intéressante au centre de la zone -secteur en bélvédère sur la vallée du Loing	Préservation de la haie centrale. Respect des courbes de niveaux dans les implantations bâties pour limiter au maximum les terrassements : privilégier la ligne de faîtage parallèle aux lignes isoaltimétriques. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
ami-02	Pas de sensibilité particulière	Créer une jonction boisée entre les bosquets au nord et au sud de la zone. Nécessité de la doubler de cheminements doux. Envisager le retraitement complet des voiries pour leur donner un caractère urbain et intégrer les déplacements doux de manière sécurisée.
ami-03	Site hors agglomération (sensibilité paysagère)	Maintenir le cordon boisé autour de la parcelle pour en garantir son intégration Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
ami-05	Site intéressant pour le gibier. Présence de quelques bosquets buissonnants au centre de la zone. Proximité de la vallée du Loing	Aménagement d'un espace vert boisé au cœur de la zone s'appuyant sur les plus beaux arbres existants. Préserver un axe visuel sur la Chapelle Saint Firmin. S'inspirer du mode d'urbanisation annulaire de l'unité paysagère pour composer ce quartier. Travailler spécifiquement la frange sud en alternant l'urbanisation avec des petits massifs boisés. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
ami-06	Proximité de la vallée du Loing et pente assez marquée	Préserver les opportunités de constituer des liaisons transversales douces permettant de rejoindre le canal de Briare. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
ami-07	Zone en lisière de la forêt de Montargis	Création d'un effet de lisière en limite de forêt accompagnée de dispositifs de gestion des eaux pluviales. Nécessité d'opposer un recul suffisant et de bien réglementer les franges urbaines (notamment en ce qui concerne les clôtures et les petites constructions en fond de parcelle).
ami-08	Proximité de la RNIL60	Mettre en œuvre des retraits en lien avec les nuisances sonores, à traiter sous forme d'aménagements paysagers.(travailler les franges visibles sous forme de bandes boisées) Utilisation du boisement proche pour la gestion des eaux pluviales (exutoire). Autres dispositifs de stockage et infiltrations prévus sur la zone.
ami-09	- Proximité de la RNIL60 - Présence d'un	Mettre en œuvre des retraits en lien avec les nuisances sonores, à traiter sous forme d'aménagements paysagers. Conserver le bosquet central et les bosquets

	bosquet intéressant en cœur de zone	périphériques. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
ami-10	Sensibilité paysagère.	Compte tenu de l'échelle de la zone et de son positionnement central dans le quartier, envisager la création d'un espace vert de type square de proximité. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
ami-11	Un boisement en cœur de zone	Maintien du boisement en zone N dans la zone Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration), s'appuyant pour partie sur le boisement existant.
ami-12	Proximité de la RN 60	Mise en place d'un périmètre L111-1-4, à traiter sous forme de bandes boisées Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
ami-13	Proximité de la RN 60	Mise en place d'un périmètre L111-1-4, à traiter sous forme de bandes boisées Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
ami-15	Zone très sensible sur le plan paysager	Assurer une intégration paysagère de la zone propre à sa situation particulière (couloir de vue sur le plateau agricole)
ami-16	Proximité de la vallée du Loing, pente assez marquée	Prévoir un dispositif renforcé pour la gestion des eaux pluviales. Privilégier la ligne de faîtage des constructions parallèle aux lignes isoaltimétriques Franges nord et est à intégrer derrière une bande boisée pour assurer la qualité de perception de la coupure agricole au nord. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
ami-17	- Bosquet en limite Est - relief le long de l'alignement de fruitiers - Point bas vers le bosquet au nord	Utiliser si possible les boisements existants pour la gestion des eaux pluviales. Envisager une structuration de l'urbanisation respectant la configuration topographique du talweg. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
ami-18	Proximité de mares inventoriées par la commune	Protection des mares inventoriées Envisager une liaison douce transversale Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
ami-19	Proximité RN 7 et RD 93	Mise en place d'un périmètre L111-1-4.
cep-01	Pas de sensibilité particulière	Réserver un espace extérieur pour traiter la frange nord en intégrant une liaison douce (tour de bourg). Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
cep-02	Pas de sensibilité particulière	Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
cep-03	Pas de sensibilité	Réserver un espace extérieur pour traiter la frange ouest

	particulière	en intégrant une liaison douce (tour de bourg). Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
cep-04	Pas de sensibilité particulière	Réserver un espace extérieur pour traiter la frange sud (bande boisée) en intégrant une liaison douce (tour de bourg)
cep-05	Haie intéressante au nord de la zone	Conserver la haie au nord de la zone Réserver un espace extérieur pour traiter la frange nord en intégrant une liaison douce qui traversera la zone (tour de bourg). Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
cep-06	Pas de sensibilité particulière	Réserver un espace intérieur pour intégrer une liaison douce (tour de bourg)
cep-07	Proximité de l'A19 en construction Frange nord ouest très exposée	Mise en place d'un écran boisé au nord (effet brise vent et intégration visuelle)
cha-01	Pas de sensibilité particulière	Préserver au maximum les arbres sains existant.
cha-02	Zone boisée, exploitée en bois de chauffage	Conserver des espaces boisés sur la zone Réserver un emplacement pour une liaison transversale
cha-03	Présence d'une haie le long du chemin	Conserver la haie et le chemin Opportunité de liaison intra urbaine vers le canal d'Orléans à ménager. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales le long de la haie (stockage et infiltration).
cha-04	Pas de sensibilité particulière	Valoriser le patrimoine végétal d'anciens jardins autant que faire se peut. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
cha-05	Haie au nord Bosquet au centre de la zone avec végétation hygrophile, comprenant une mare	Maintien de la mare Conserver la haie au nord de la zone et le bosquet central. Dispositifs prévus sur ces espaces pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration). Réserver un emplacement pour une liaison transversale
cha-06	Limite de zone inondable Présence de végétation hygrophile	Utiliser les points bas végétalisés existants pour la gestion des eaux pluviales. Gérer une interface végétale suffisante (végétaux exclusivement de type ripisylve) avec la bande rivulaire du Loing
con-01	Proximité d'un bosquet de la vallée du Loing	Envisager un recul suffisant de la lisière (zone non aedificandi de plus de 10m pour limiter tout impact des constructions ou voiries pouvant endommager la lisière)
con-02	Proximité d'un bosquet de la vallée du Loing	Envisager un recul suffisant de la lisière (zone non aedificandi de plus de 10m pour limiter tout impact des constructions ou voiries pouvant endommager la lisière) Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
con-03	Proximité d'un bosquet	Envisager un recul suffisant de la lisière (zone non

	de la vallée du Loing	aedificandi de plus de 10m pour limiter tout impact des constructions ou voiries pouvant endommager la lisière)
cor-01	Sensibilité paysagère des franges urbaines	Mise en place d'un écran boisé au nord (effet brise vent et intégration visuelle) Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
cor-02	Sensibilité paysagère des franges urbaines	Envisager un traitement urbain qualitatif de la frange sud pour assurer une perception lointaine optimale de la silhouette du bourg Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
cor-03	Pas de sensibilité particulière	Aucune
cor-04	Présence d'un bosquet au sud et d'une haie à l'ouest	Conserver le bosquet et la haie. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales prévus sur ces éléments (stockage et infiltration). Réserver un espace intérieur pour intégrer une liaison douce
cor-05	Pas de sensibilité particulière	Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
cor-06	Boisement intéressant au sud-est	Conserver le boisement au sud-est. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration) dont une partie sur le boisement. Réserver un espace intérieur pour intégrer une liaison douce.
cor-07	Cette zone peut devenir intéressante sur le plan écologique du fait de la dynamique naturelle de boisement	Envisager la conservation du patrimoine arboré le plus intéressant afin de structurer la trame urbaine. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
cor-08	Haie le long de la voie ferrée	Conserver la haie le long de la voie ferrée Implanter une bande boisée sur la frange ouest
cor-09	Pas de sensibilité particulière	Aucune
cor-10	Pas de sensibilité particulière	Aucune
cor-11	Haie le long de la voie ferrée	Conserver la haie le long de la voie ferrée Réserver un espace intérieur pour intégrer une liaison douce
cor-12	Pas de sensibilité particulière	Aucune
mon-01	Proximité de la voie ferrée et de la forêt de Montargis	Conserver le linéaire boisé en limite Est
pan-01	Présence d'un pylône électrique	Prévoir la mise en souterrain de la ligne électrique et l'effacement du pylône. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
pan-02	Pas de sensibilité particulière	Réserver un espace extérieur pour traiter la frange nord (boisement brise vent et écran visuel) en intégrant une

		liaison douce (tour de bourg). Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
pan-03	Haie le long de la voie ferrée	Conserver la haie le long de la voie ferrée Réserver un espace en frange ouest pour intégrer une liaison douce
pan-04	Pas de sensibilité particulière	Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
pan-05	Présence d'arbres remarquables (dont deux grands noyers au centre de la zone)	Conserver les deux grands noyers et préserver les lisières boisées Réserver un espace intérieur pour intégrer une liaison douce. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
pan-06	Proximité masse boisée	Envisager un recul suffisant de la lisière (zone non aedificandi de plus de 10m pour limiter tout impact des constructions ou voiries pouvant endommager la lisière). Dispositifs prévus le long du bosquet pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
pan-07	Zone de frange paysagère	Structure identitaire de l'unité paysagère des plaines céréalières clairement lisible et à respecter. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
pan-08	Certains fruitiers présentent un intérêt paysager	Conserver quelques fruitiers sous forme d'un alignement le long d'un chemin Envisager un recul suffisant de la lisière ouest (zone non aedificandi de plus de 10m pour limiter tout impact des constructions ou voiries pouvant endommager la lisière). Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
pan-09	Bosquet en limite Est. Proximité de voies bruyantes. Proximité du Solin et de la Bezonde.	Conserver le bosquet en limite Est. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration). Mettre en place une bande boisée suffisamment conséquente pour intégrer la frange nord
pan-10	Croisement A77 et RN 7	Aucune
pan-11	Proximité du Canal d'Orléans	Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
pau-01	Proximité de la lisière avec la forêt de Montargis Zone très sensible sur le plan paysager (perception de la clairière des son entrée) Atteinte à un cône de vision déjà intégré dans le PLU	Recréer une lisière avec la forêt Idéalement il s'agirait de déplacer cette zone sur un autre site moins impactant derrière le cordon d'urbanisation existant A défaut, étendre le cône de visibilité, en proposer un second dans le bourg (en compensation) et imposer un règlement clair et strict pour rendre chaque cône de visibilité non constructible avec des règles strictes sur tout ce qui pourrait faire écran à la perception visuelle. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).

pau-02	Arbre remarquable au nord-ouest Sensibilité paysagère	Conserver l'arbre remarquable au nord-ouest Imposer un respect strict du cône de visibilité Mise en place de bandes boisées sur les franges urbaines exposées au cône de visibilité (franges non encore construites). Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
pau-03	Noyer remarquable en limite nord-ouest	Conserver le grand noyer au nord-ouest
vil-01	Proximité du Vernisson	Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
vil-02	Proximité du Vernisson	Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
vil-03	Proximité du Solin. Nombreux petits boisements sur la zone.	Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration), sur les zones de bosquets. Ensembles boisés intéressants et structurant à évaluer, gérer et préserver dans la composition urbaine.
vil-04	Proximité du poste de transformation électrique	Recul et gestion paysagère nécessaires aux abords du poste électrique.
vil-05	Proximité du Solin Proximité de l'A77	Mise en place d'un périmètre L111-1-4 Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration). Mise en place nécessaire d'une bande boisée pour intégrer la frange nord
vil-06	Proximité du Solin	Envisager un recul suffisant de la lisière est (zone non aedificandi de plus de 10m pour limiter tout impact des constructions ou voiries pouvant endommager la lisière)
vil-07	Proximité du Solin	Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
vil-08	Pas de sensibilité particulière	Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
vil-09	Pas de sensibilité particulière	Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
vil-10	Proximité de hameaux anciens remarquables (structure à respecter)	Prise en compte de la structure des hameaux dans la composition urbaine et architecturale pour ne pas dénaturer leur perception
vim-01	Frange ouest sensible sur le plan paysager	Envisager un traitement paysager (bande boisée) de la frange ouest pour assurer une perception lointaine optimale de la silhouette du bourg. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
vim-02	Frange sud sensible sur le plan paysager	Envisager un traitement urbain qualitatif de la frange ouest pour assurer une perception lointaine optimale de la silhouette du bourg. Dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (stockage et infiltration).
vim-03	Pas de sensibilité particulière	Aucune

3.3.5.5 - Les orientations d'aménagement

Les sites retenus pour les orientations d'aménagement

Les entrées de ville :
- Deux entrées de ville soumises à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme à Amilly : l'une à vocation mixte résidentielle, l'autre à vocation économique
- L'entrée de ville principale de l'agglomération par l'autoroute correspondant à l'extension de la zone d'Arboria

Les deux plus grandes zones à urbaniser de l'agglomération:
- Zone de 16 ha à Amilly,
- Zone de 20 ha située sur les communes de Châlette-sur-Loing et Pannes

Les zones AU jugées stratégiques:
- Situées à la limite de deux communes,
- Ou insérées dans le tissu existant

Ainsi, la zone ami-10 (secteur de Viroy) bénéficie d'orientations d'aménagements visant notamment à la création :
- d'espaces pour les modes de déplacements doux, répondant aux enjeux énergétiques et de qualité de l'air du territoire
- d'un bassin d'eaux pluviales visant à répondre aux enjeux de qualité des eaux et de lutte contre les inondations (voire d'amélioration de la biodiversité selon les aménagements réalisés)
- de bandes paysagères pouvant répondre à la fois aux enjeux écologiques et paysagers.

La zone ami-19 (zone d'activités de Saint-Firmin) bénéficie quant à elle d'orientations d'aménagement spécifiquement dédiées au paysage. Sont ainsi prévus :
- Des aménagements paysagers le long de la RNIL60, assortis d'une zone inconstructible,
- Une emprise au sol et une hauteur de bâtiments limitées,
- Une interdiction de dépôts entre les façades et la RNIL60.

La zone ami-13 (secteur des Petits Louis) comprend des orientations d'aménagements visant à la fois à répondre aux enjeux :
- paysagers, par la nécessité du traitement de l'interface entre la RNIL60 et le bourg
- sonores, par la nécessité de traitement de la RNIL60, et notamment un recul de 30m et la possibilité d'implantation d'un mur doublé d'une haie (malgré les possibles incidences paysagères)

- énergétiques par la prise en compte des modes de déplacements dans l'organisation de la desserte.

La zone (ami-05 secteur des Hautes Feuilles) comprend des orientations d'aménagement ayant pour but de :
- favoriser les déplacements doux en créant des itinéraires sur les principaux axes desservant la zone,
- protéger les paysages (voire la biodiversité) en traitant la frange entre espaces agricoles et urbains par une haie au sud de la zone en limite du plateau agricole,

Les zones cha-03 et pan-11 (secteur de la Ronce) sont également concernées par des orientations d'aménagement permettant de compléter la réponse aux principaux enjeux environnementaux :
- en proposant des itinéraires pour les déplacements doux, permettant de desservir la zone suivant les axes internes principaux,
- en imposant des haies végétales le long des clôtures donnant sur les rues adjacentes extérieures,
- en imposant un aménagement paysager sur le carrefour central de l'opération.

Les zones cha-05 et pan-05 (secteur Clos Bourbon Ŕ Chantaloup) intègrent également des orientations permettant de répondre en partie aux incidences de leur ouverture à l'urbanisation, et notamment en termes de :
- maîtrise des déplacements avec une importante intégration des modes de déplacements doux à l'intérieur de la zone,
- protection des paysages et de la biodiversité, avec la création d'un espace vert public intégrant la mare existante et l'imposition de traiter le carrefour central par un aménagement paysager,
- La gestion naturelle des eaux pluviales avec le maintien de la mare qui pourra jouer un rôle d'exutoire pour les eaux pluviales.

3.3.6 - COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX EN ENVIRONNEMENT

Cette partie vise à décrire l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes avec lesquels il devra être compatible. Il s'agira ainsi à ce niveau de démontrer que le projet de PLU de l'AME est compatible avec les orientations des documents évalués d'ordre supérieur. Les documents concernés seront les suivants :

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie
- Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de la Région Centre
- Plan Régional d'Elimination des Déchets Autres que Ménagers et Assimilés (PREDAMA) de la Région Centre
- Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) du Loiret
- Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Loiret

Signalons que la mise en compatibilité du PLU avec certains documents n'a pas pu être étudiée en raison de leur état d'avancement : il s'agit notamment du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la nappe de Beauce. De même, certains documents sont actuellement en cours de révision (PDEDMA, SDAGE).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie

Issus de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ont été élaborés, dès 1992, par les comités de bassin en concertation étroite avec l'ensemble des usagers et acteurs concernés (conseils généraux, régionaux, milieux économiques et associatifs, services de l'Etat…).
Ce sont des outils de planification pour l'eau et les milieux aquatiques sur les 10 à 15 prochaines années. Ils encadrent désormais les décisions publiques et les programmes de l'Etat et des collectivités territoriales en matière d'assainissement, inondations, zones humides, aménagement des rivières, police de l'eau…
Ils sont officiellement entrés en vigueur à la fin de l'année 1996.

L'analyse des causes de la dégradation des milieux aquatiques à l'échelle du bassin et l'incapacité de satisfaire à tous les usages ont permis de définir les

grandes orientations du SDAGE du bassin Seine-Normandie et l'ont amené à promouvoir une nouvelle politique de l'eau fondée sur une approche globale et intégrée. Plusieurs enjeux majeurs sont mis en avant :

- Progresser vers un aménagement du territoire et une agriculture compatibles avec la préservation des milieux aquatiques et des ressources souterraines ;

- Restaurer la richesse et le fonctionnement des écosystèmes aquatiques ;

- Garantir une alimentation des collectivités en eau potable de qualité ;

- Parvenir à un assainissement fiable et performant.

Le SDAGE Seine-Normandie a été approuvé le 20 septembre 1996. Les grandes orientations définies dans le SDAGE sont les suivantes :

Gestion globale des milieux aquatiques et des vallées

A Vers une gestion globale de l'eau et des vallées

- A1/ Intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants (rechercher l'intérêt collectif à l'échelle du bassin versant)

- A2/ Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion

- A3/ Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques

- A4/ Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant

D'une manière générale, le PLU de l'AME est compatible avec ces orientations dans la mesure où :

- la gestion de l'occupation des sols, notamment au travers du zonage et du règlement, conduit à une prise en compte des ruissellements en promouvant une gestion à la parcelle des rejets d'eaux pluviales,
- il ne prévoit pas de possibilité d'ouverture de carrières dans le lit mineur des cours d'eau, conformément à la réglementation,
- il s'inscrit dans une politique d'amélioration du traitement des eaux usées à l'échelle de l'agglomération.

B Gérer, restaurer et valoriser les milieux aquatiques

- B1/ Maintenir, restaurer et préserver les zones humides

- B2/ Restaurer la fonctionnalité de la rivière et de ses annexes

- B3/ Adapter l'entretien de la rivière à ses caractéristiques

- B4/ Restaurer le patrimoine biologique

- B5/ Gérer les ouvrages hydrauliques en préservant la vie aquatique

- B6/ Assurer la protection biologique et physique du milieu littoral

- B7/ Favoriser les loisirs aquatiques dans le respect des équilibres naturels

Globalement, le PLU est compatible avec ces orientations dans la mesure où :
- il prévoit la protection des vallées et des zones humides inventoriées par un zonage et un règlement adaptés (zones N, protection municipale…),
- il s'inscrit dans une démarche d'amélioration de la qualité des eaux et de protection des vallées et zones humides,

C Mieux connaître, former, informer
- C1/ Compléter et mettre à jour les inventaires (ZNIEFF, schémas départementaux de vocations piscicoles, inventaires piscicoles)
- C2/ Améliorer les suivis (renforcer et améliorer les réseaux existants…)
- C3/ Développer et divulguer la connaissance scientifique
- C4/ Former et informer l'ensemble des acteurs

Le PLU n'a pas vocation à relayer directement ces orientations. Toutefois, il convient de préciser qu'aucune de ses dispositions ne présente d'incompatibilité avec les orientations du SDAGE précédentes.

Le PLU de l'AME s'avère donc compatible avec les orientations définies par le SDAGE Seine-Normandie au regard de la gestion globale des milieux aquatiques et des vallées.

Gestion qualitative des eaux superficielles

A/ Des objectifs d'amélioration de la qualité générale
B/ Des orientations de bassin concernant nutriments et toxiques
C/ Des mesures particulières nécessaires aux exigences de santé et de salubrité publique
D/ Perfectionnement des moyens de gestion

Concernant cette orientation, le PLU a essentiellement vocation à proposer des dispositions relatives à l'assainissement : en effet, la gestion des effluents agricoles et industriels n'est pas directement régie par les documents d'urbanisme, de même que la mise en place de moyens de gestion des eaux superficielles.
Ainsi, il ressort que le contexte d'amélioration de la qualité de la filière assainissement de l'AME, notamment collectif avec un raccordement au réseau collectif largement développée dans le PLU, permet de répondre favorablement à cet objectif du SDAGE.
On doit donc conclure à une compatibilité entre cette orientation du SDAGE et les dispositions générales du PLU de l'AME.

Gestion qualitative des eaux souterraines

A/ Préserver ou restaurer la qualité générale de l'ensemble de la ressource
B/ Agir prioritairement sur certains paramètres

C/ Mener à terme et conforter les procédures de protections des captages
D/ Prévenir les pollutions accidentelles
E/ Préserver l'avenir
F/ Préserver certaines ressources particulières
G/ Améliorer la connaissance des eaux souterraines

Concernant la gestion qualitative des eaux souterraines, le PLU n'a que peu de prise. Au mieux, il ne présente aucune disposition pouvant aller à l'encontre des orientations du SDAGE.
Ainsi, le projet de PLU ne remet pas en tant que tel en cause la préservation ou la restauration de la qualité de la ressource. En revanche, il ne peut agir sur d'autres actions telles la mise en place de protection des captages ou l'amélioration de la connaissance des eaux souterraines.
D'une manière générale, le PLU s'avère donc compatible avec les principales orientations du SDAGE en termes de gestion qualitative des eaux souterraines.

Gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines
Inondations

A/ Protéger les personnes et les biens
B/ Ne pas implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves
C/ Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues
D/ Assurer la cohérence des actions de prévention et de protection contre les inondations à l'échelle du bassin versant

Le PLU du territoire de l'AME apparaît compatible avec ces différentes orientations dans la mesure où l'application du PPRI et la prise en compte globale des risques d„inondations doit permettre à la fois de limiter les nouvelles constructions à usage d'habitation et d'activités, et de préserver des zones d'infiltration et d'expansion des crues. Par ailleurs, l'infiltration et la gestion individuelle des eaux pluviales est recherchée dans le PLU.

Gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines
Etiages

A/ Mise en œuvre d'une gestion équilibrée des ressources (rivières et nappes)
B/ Prévenir les risques de pénurie en privilégiant les solutions les mieux intégrées
C/ Préparer la gestion de crise

Le PLU de l'AME n'intervient pas directement sur la gestion des eaux superficielles et souterraines en périodes d'étiage. Seules quelques mesures indirectes peuvent être citées.
D'une part, le maintien de zones inondables et le fait de favoriser les infiltrations contribue à une meilleure gestion des étiages (zone d'absorption et de restitution des eaux). D'autre part, la croissance souhaitée de la population et des activités va entraîner une hausse de la pression sur la ressource en eau en termes de prélèvements. Cette hausse devrait néanmoins s'accompagner d'une diversification et d'une sécurisation de la ressource, permettant pat ailleurs une meilleure gestion des situations de crise.
Il ressort donc que le PLU de l'AME est globalement favorable à une gestion des eaux superficielles et souterraines compatible avec les objectifs du SDAGE.

Suivi des recommandations
Tableau de bord du SDAGE

A/ Assurer le suivi de la mise en œuvre des orientations du SDAGE
B/ Favoriser la diffusion de l'information et des connaissances sur l'eau et les milieux aquatiques
C/ Améliorer les connaissances pour mieux gérer la ressource en eau et les milieux aquatiques

Le suivi du tableau de bord et des orientations du SDAGE ne relèvent pas des compétences du PLU. Ce dernier ne présente donc pas d'incompatibilité avec le SDAGE.

Il ressort donc de cette analyse que le PLU de l'AME relaye un certain nombre des dispositions prévues par les SDAGE Seine-Normandie.
D'autre part, il ne présente pas d'incompatibilité avec les orientations qu'il ne peut relayer.
On peut donc en conclure que le PLU de l'AME s'avère compatible avec le SDAGE du bassin Seine-Normandie.

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de la Région Centre

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 énonce, en son article premier, le principe général selon lequel est reconnu à chacun le droit à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et prévoit notamment l'élaboration des Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA).

Les PRQA sont des documents d'orientation et permettent d'afficher des objectifs de qualité de l'air et de réduction des émissions polluantes.

Le décret n° 98-362 du 6 mai 1998 relatif aux plans régionaux pour la qualité de l'air (annexe 2) définit les prescriptions concernant leurs mises en œuvre :
- Dans un premier temps, le PRQA devra faire un inventaire des émissions des principales substances polluantes, en distinguant autant que faire se peut les différentes catégories de sources pour chaque polluant en individualisant les plus importantes de ces sources.
- Le plan devra dans un deuxième temps évaluer la qualité de l'air dans la région, au regard notamment des objectifs de qualité de l'air rappelés en annexe 3, son évolution prévisible et ses effets sur la santé, sur les milieux naturels et agricoles, sur le patrimoine bâti et sur les conditions de vie.
- Le PRQA dans un troisième temps aura, en prenant en compte les contributions de tous les organismes locaux concernés par la qualité de l'air, à proposer des actions et des orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique. Toutes ces actions devront au minimum faire en sorte que les concentrations de polluants atmosphériques restent inférieures aux niveaux retenus comme objectifs de la qualité.

L'élaboration du PRQA est de la responsabilité du Préfet de région. Pour ce faire, il est assisté d'une commission placée sous sa présidence. L'organisation relative à l'élaboration du PRQA fait l'objet d'un arrêté préfectoral.
In fine, le PRQA sera mis à la disposition du public pendant deux mois et sera soumis pour avis aux conseils départementaux d'hygiène et aux conseils généraux des six départements ainsi qu'aux communes concernées par les PDU ou PPA et aux autorités organisatrices des transports urbains.
Le PRQA peut être révisé tous les cinq ans après avis de la commission susvisée.

En Région Centre, la principale source de pollution atmosphérique identifiée par le PRQA reste la circulation automobile. Plus précisément, l'indicateur de pollution mis en exergue par le PRQA est l'ozone. Il ne doit néanmoins pas faire oublier les autres polluants primaires : dioxyde de soufre, particules en suspension, métaux lourds…
L'ozone est un polluant résultant de la transformation de précurseurs, tels que les composés organiques volatils et les oxydes d'azote. Ces composés sont principalement émis par la circulation automobile pour la région Centre et dans une moindre mesure par les installations industrielles.

Le PRQA de la Région Centre a été approuvé le 14 janvier 2002 et doit à ce titre faire l'objet d'une révision.
Il définit, dans sa forme actuelle, cinq types d'objectifs majeurs à atteindre :
- A/Mieux connaître la qualité de l'air en Région Centre
- B/Mieux connaître les expositions et les impacts

- C/Tendre vers une réduction des niveaux de pollution
- D/Informer
- E/Evaluer les effets du PRQA

La compatibilité du PLU de l'AME avec ces objectifs doit être démontrée.

Des objectifs qui n'entrent pas dans les prérogatives du PLU

La première série d'objectifs, regroupée sous le titre de « Mieux connaître la qualité de l'air en Région Centre », n'entre pas dans les domaines de compétence du PLU de l'AME. L'extension du réseau de surveillance, concernant l'agglomération montargoise, a déjà été réalisée.

L'amélioration du suivi de la qualité de l'air en Région Centre doit être assurée par l'association Lig'Air, appuyée dans cette mission par les organes de l'Etat concernés (DRIRE, DRAF…). Le PLU de l'AME ne présente aucune disposition incompatible avec cet objectif.

Il en va de même pour la seconde série d'objectifs « Mieux connaître les expositions et les impacts ». En effet, le PRQA recommande que ces études soient menées par les organismes concernés (architecture, santé…) et non par les communes directement.

Le PLU de l'AME, s'il n'est pas concerné par ces objectifs, ne présente aucune disposition contraire au PRQA.

Enfin, l'évaluation des effets du PRQA ne saurait concerner le PLU de l'AME. Sa compatibilité avec cet objectif ne doit donc pas être démontrée.

Tendre vers une réduction des niveaux de pollution

Cet objectif se décline lui-même en trois sous-objectifs :
- Réduire les émissions à la source
- Agir sur les sources de nuisances olfactives
- Mieux connaître et maîtriser l'habitat

<u>Réduire les émissions à la source</u>

Le PRQA identifie entre autres les collectivités locales comme partenaires institutionnels devant mettre en œuvre des aides financières et techniques permettant de dépasser les objectifs fixés par le respect des législations et réglementations existantes relatives à la limitation et à la réduction des émissions atmosphériques.
Dans cette optique le PRQA émet cinq propositions :
- Promouvoir l'utilisation de technologies propres non polluantes dans l'industrie

- Infléchir les tendances actuelles en matière d'augmentation du trafic routier et de répartition modale
- Privilégier les modes ou engins de transport conduisant aux émissions les plus faibles
- Développer en transport routier l'utilisation de carburants moins polluants (GPL, GNV) ou présentant un bilan global limité sur l'effet de serre (diester) ainsi que de l'électricité
- Intégrer les problématiques « Pollution atmosphérique » et « santé » dans les projets d'aménagement du territoire

Certains de ces objectifs sont directement traités dans le PLU de l'AME. Ainsi, les modes de déplacements doux sont favorisés. Par ailleurs, les transports en commun pourront être privilégiés, comme cela est évoqué dans le PADD, dans le cadre du renforcement du cœur d'agglomération.
Enfin, le développement parallèle des activités et de l'habitat sur la commune répond aux objectifs de rationalisation des déplacements en rapprochant zone de résidence et zone d'emploi.

La question de la promotion de technologies propres dans l'industrie ou de l'utilisation de carburants moins polluants dans les transports routiers apparaît plus difficile à traiter à l'échelle du PLU. Toutefois, ce dernier s'il ne peut avoir d'effet direct, peut encourager ces pratiques.

Il ressort de cette analyse que le PLU de l'AME répond aux objectifs de réduction des émissions à la source, en prenant en compte le développement économique et résidentiel potentiellement générateur de pollutions supplémentaires.

Agir sur les sources de nuisances olfactives

Concernant cet objectif, le PLU de l'AME ne présente pas d'incompatibilité directe.
S'il ne peut agir directement sur les sources de nuisances olfactives, il peut en revanche maîtriser l'implantation des zones pouvant accueillir des activités génératrices de nuisances, ou inversement en éloigner les zones à urbaniser.
Ainsi, le parc d'activités Arboria sera écarté du cœur d'agglomération à l'intérieur duquel la majorité des zones ouvrables à l'urbanisation à vocation d'habitat sont définies. Par ailleurs, la règle de réciprocité d'implantation entre habitations et bâtiments d'élevage sera appliquée.
Enfin, concernant les activités qui seront installées dans le cadre de l'ouverture de zones d'activités, les procédures d'installation devront prendre en compte les nuisances potentielles et prévoir les mesures permettant d'en limiter les effets.

Le PLU de l'AME répond donc, dans la limite de ses possibilités, à cet objectif.

Mieux connaître et maîtriser l'habitat

Le PLU de l'AME ne peut imposer le recours à des matériaux de construction reconnus comme les plus sains dans l'habitat. Toutefois, il peut en faire la promotion, notamment dans le cadre des opérations groupées telles les ZAC.

En tout état de cause, aucune disposition du PLU ne s'oppose à cette orientation.

Informer

L'objectif d'information défini par le PRQA est décliné en deux sous-objectifs :
- Evaluer l'efficacité de la communication existante
- Déterminer de nouvelles actions d'information et de communication

Concernant l'évaluation de la communication existante, le PLU de l'AME n'est pas visé : ce suivi devra être assuré par Lig'Air et les préfectures.

En ce qui concerne les actions d'information et de communication, elles devront être déterminées à une échelle supérieure à celle du PLU, et notamment au niveau régional.
Toutefois, les mairies, et notamment celles des communes de l'AME, pourront constituer un relais d'information à destination des personnes concernées au niveau local. Ceci ne peut être imposé par le PLU.

Globalement, le PLU dispose de peu de moyens d'informations relatifs à la qualité de l'air tels que définis par le PRQA. Néanmoins, la commune peut constituer un relais d'information efficace.
En tout état de cause, le projet de PLU ne présente aucune incompatibilité avec l'objectif d'information mentionné par le PRQA.

D'une manière générale, il ressort que le PRQA est un document qui ne vise que peu les PLU de manière directe. Ainsi, la justification de la compatibilité du PLU au regard du PRQA se limite dans la plupart des cas à une absence d'incompatibilité dans la mesure où le PLU ne peut reprendre directement les objectifs définis.
Il apparaît néanmoins que dans la mesure du possible, le PLU de l'AME suit les orientations du PRQA.

Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Autres que Ménagers et Assimilés (PREDAMA) de la Région Centre

Face à l'augmentation des flux et de la toxicité des déchets et aux difficultés d'implantation des centres de traitement, il a paru nécessaire de mettre un frein à la logique de production de déchets.

Cette prise de conscience s'est faite au niveau européen et la directive du 18 mars 1991 a énoncé un certain nombre de principes repris en droit français par la loi du 13 juillet 1992. Ces principes sont :
- la réduction des flux et de la toxicité des déchets,
- le traitement au plus près des lieux de production suivant le principe dit de proximité,
- la valorisation et la mise en décharge des seuls déchets pour lesquels il n'existe pas de solution de valorisation,
- l'organisation de leur élimination au niveau départemental pour les déchets ménagers et assimilés, au niveau régional pour les autres déchets.

Le plan a été élaboré par une commission constituée d'industriels, d'élus du conseil régional, de représentants d'associations de protection de l'environnement et d'administrations, sous la présidence du préfet de région.
Les déchets pris en compte dans le plan sont :
- les déchets industriels spéciaux,
- les déchets d'activités de soins,
- les déchets agricoles spéciaux,
- les déchets toxiques en quantité dispersée.

Leur caractéristique essentielle est leur absence de biodégradabilité.
Le gisement de ces déchets est estimé à 165000 tonnes/an dont 151500 tonnes/an pour les seuls déchets industriels spéciaux.

Si les déchets produits par les établissements industriels importants sont bien connus et contrôlés, ceux produits par les PME/PMI sont peu ou mal connus. Rappelons que le paysage industriel de la région Centre est composé de 1792 établissements de plus de 20 salariés, les PME/PMI représentant 74,1 % de l'emploi régional et 66,8 % des investissements régionaux. Une sensibilisation de ces entreprises est donc indispensable.
Les déchets des autres secteurs, s'ils ne représentent que 13500 tonnes/an doivent être bien maîtrisés, leur côté diffus pouvant entraîner une toxicité chronique sur l'environnement.
Moins de 2 % seulement de ces 165000 tonnes/an de déchets sont traités en région Centre, les 98 % restant étant traités hors région, principalement en Ile de France et Pays de Loire.

La région Centre est peu équipée en installations d'élimination de déchets spéciaux. Elle n'a cependant pas à l'heure actuelle de difficultés d'élimination. Il faut néanmoins préparer l'avenir et laisser des possibilités d'implantation de centres d'élimination de déchets à vocation interrégionale voire nationale.

L'implantation devra être raisonnée : les projets d'implantation d'installations d'élimination devront être soumis à l'avis d'une commission régionale sur les déchets, composée d'élus du conseil régional et des conseils généraux, des administrations, des agences, de scientifiques, de membres d'associations de protection de l'environnement etc. L'utilité des projets devra être démontrée et le choix du site justifié.

De plus, les centres de stockage de déchets ultimes et stabilisés, dont le nombre a été limité à deux, de capacité comprise entre 30000 et 50000 tonnes/an, devront être situés dans des formations géologiques reconnues hydrogéologiquement aptes ; ces formations ont été répertoriées sur une carte de la région Centre après réalisation d'une étude par le B.R.G.M.

Enfin, à une époque où il existait peu ou pas de contraintes réglementaires, une mauvaise gestion des déchets a pu par le passé conduire à des pollutions de sols. En vue de préserver la ressource en eau potable, le plan prévoit des dispositions pour traiter les sites pollués.

Le plan a été rendu applicable par arrêté du préfet de région le 26 juillet 1996.

Concernant la compatibilité du PLU de la l'AME avec ce plan, il convient d'une part de préciser que :
- la réduction des flux et de la toxicité des déchets n'est pas du ressort du PLU,
- la valorisation et la mise en décharge des seuls déchets pour lesquels il n'existe pas de solution de valorisation, relève plus de la politique et des solutions de traitement que des orientations du PLU,
- l'organisation de leur élimination au niveau départemental pour les déchets ménagers et assimilés, au niveau régional pour les autres déchets n'est pas non plus du ressort du PLU.

Le Plan Départemental d'Elimination des déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) du Loiret

Depuis le 1er janvier 2005, le Département est chargé de l'élaboration et du suivi du Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés. La révision da plan a été engagée en 2007, et devrait aboutir sur son approbation à l'horizon 2009.
Dans l'attente de l'aboutissement de cette démarche, c'est à la version actuellement en vigueur que doit se référer le PLU de l'AME. Cette version, élaborée par la DDASS du Loiret, a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 18/02/1997. Elle a été révisée par arrêté préfectoral en date du 16/01/2001.

Les grandes orientations alors retenues sont présentées dans le tableau suivant :

Orientation	Réalisation	Compatibilité PLU
Mise en œuvre de collecte sélective dans chaque syndicat	En vigueur sur l'AME	Le PLU favorise la collecte sélective
Mise en œuvre de la collecte de la fraction fermentescible des ordures ménagères sur l'AME	En vigueur sur l'AME	N'entre pas dans les compétences du PLU
Mise en place au niveau des syndicats des DTQD produits par les ménages	Acceptés à la déchetterie d'Amilly	N'entre pas dans les compétences du PLU
Création de centres de tri à proximité des usines de traitement	Ne concerne pas l'unité d'Amilly	Compatibilité du projet de PLU
Amélioration du traitement des ordures ménagères	Ne concerne pas l'unité d'Amilly	N'entre pas dans les compétences du PLU
Rattachement des communes isolées à une unité de traitement conforme à la réglementation	Ne concerne pas l'AME	N'entre pas dans les compétences du PLU
Suppression de la mise en décharge de tout déchet brut	En vigueur sur l'AME	N'entre pas dans les compétences du PLU
Réhabilitation du centre d'enfouissement de Saint-Aignan-des-Gués	Ne concerne pas l'AME	N'entre pas dans les compétences du PLU
Réhabilitation définitive de l'ancienne décharge de Sougy	Ne concerne pas l'AME	N'entre pas dans les compétences du PLU
Suppression des décharges brutes non autorisées et dépôts sauvages	Ne concerne pas les communes de l'AME	Les PLU réglemente les dépôts
Collecte sélective des déchets verts. Plate forme de compostage à disposition de chaque syndicat	Une plate forme à Amilly	N'entre pas dans les compétences du PLU
Création de déchetteries (dont une à Châlette-sur-Loing)	Non	Pas de zone réservée, toutefois possible sur certains secteurs
Valorisation optimum des déchets	Manque de données	N'entre pas dans les

issus des déchetteries (matière entre 50 et 80%)		compétences du PLU
Tri des déchets banals produits par l'industrie et l'artisanat	Ne concerne pas l'AME	N'entre pas dans les compétences du PLU
Extension des capacités de tri et de valorisation énergétique	Réalisé sur l'AME	N'entre pas dans les compétences du PLU
Respect des objectifs de valorisation des déchets d'emballage et de recyclage des matériaux d'emballage du décret du 18/12/1996	Manque de données	N'entre pas dans les compétences du PLU
Création ou extension de la capacité en classe II à l'ouest du département	Ne concerne pas l'AME	Compatibilité du projet de PLU
Nouveau site CET classe II à l'est du département à l'horizon 2005	Ne concerne pas l'AME pour les sites pressentis	Compatibilité du projet de PLU
Amélioration de la collecte des déchets encombrants	En cours	N'entre pas dans les compétences du PLU
Réduction de la production de déchets à la source	En cours	Encouragé par le PLU
Mise en conformité des épandages de boues de stations d'épuration avec le décret de 1997.	Epandage agricole sur l'AME, avec plan d'épandage	Maintien de surfaces agricoles épandables
Traitement des matières de vidange, des graisses et des boues de curage d'égout	En vigueur sur l'AME	N'entre pas dans les compétences du PLU
Amélioration de la collecte et du traitement des déchets contaminés	Manque de données	N'entre pas dans les compétences du PLU
Collecte et traitement des phytosanitaires	Manque de données	N'entre pas dans les compétences du PLU
Action de sensibilisation et d'information à la mise en œuvre du Plan.	Manque de données	N'entre pas dans les compétences du PLU

Il ressort donc que le PLU de l'AME reprend bien les orientations du PEDMA pour lesquelles il peut exercer de réelles compétences. En tout état de cause, aucune incompatibilité entre les orientations du plan et le projet de PLU n'a été relevée.

Le Schéma Départemental des Carrières du Loiret

Le Schéma Départemental des carrières du Loiret est approuvé par arrêté préfectoral du 18 janvier 2000. Il s'inscrit dans le cadre de la loi n°93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières.
Selon ce texte, le schéma départemental des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en

compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.
Les autorisations de carrières délivrées au titre de la présente loi doivent être compatibles avec ce schéma. De même, dans le cadre de l'élaboration du PLU, la procédure d'évaluation environnementale doit présenter l'articulation du Schéma avec le PLU.

Les principales dispositions de ce schéma sont détaillées ci-après :

- Pour la période 2000-2010, les besoins estimés en production pour le département du Loiret sont de 75Mt. Si l'on prend en compte une marge de 50%, les besoins maximum peuvent être estimés à 110Mt. Dans ce contexte, il convient de laisser la possibilité d'exploiter les carrières de manière à pouvoir tirer profit de cette ressource.

Le PLU de l'AME s'avère donc compatible avec cette volonté du schéma directeur des carrières, dans la mesure où il autorise l'implantation et l'exploitation des carrières dans certaines zones naturelles définies. Les zones concernées sont avant tout les carrières actuellement exploitées.

- Un des principaux objectifs du schéma est la volonté d'orienter la profession vers les secteurs les moins sensibles du département, tant au point de vue environnemental qu'au niveau de la préservation de la ressource en eau potable ou du maintien des protections contre les inondations. La politique du schéma départemental oriente la profession vers des extractions à sec, éloignées du lit mineur des cours d'eau. Afin de réduire à terme l'impact des exploitations dans les lits majeurs, une réduction de la production des sites concernés a été négociée avec la profession en application des dispositions des SDAGE. Il en résulte l'interdiction de créer de nouvelles carrières dans les zones de vallée ayant subi une très forte exploitation.

Dans le cadre de cette orientation, le PLU maintient la possibilité d'exploiter les carrières situées dans le lit majeur du Loing. Toutefois, aucune exploitation dans le lit mineur des cours d'eau, conformément au schéma, n'est autorisée. Il s'agit essentiellement de permettre la fin de l'exploitation de ces carrières.

- Une des politiques du schéma est d'inciter à une utilisation économe des matériaux. Pour cela, il préconise entra autres l'utilisation de matériaux de substitution aux matériaux alluvionnaires de bonne qualité.

Il n'est pas du ressort du PLU de déterminer la nature des matériaux à utiliser pour la réalisation de travaux. Néanmoins, il convient de préciser que les formes urbaines proposées (plus concentrées et plus compactes) permettent d'envisager des économies de matériaux tant au niveau des bâtiments que des voiries.

- Une attention toute particulière doit être portée sur la protection et la conservation des nappes sollicitées pour l'alimentation en eau potable. En particulier, aucune extraction n'est autorisée dans les périmètres rapprochés des captages d'eau potable.

Ainsi, on peut considérer le PLU de l'AME comme compatible avec cette orientation, dans la mesure où aucune carrière ne peut être exploitée dans les abords des captages existants. De même, les champs captants des ressources exploitées pour l'eau potable ne sont pas sous l'influence directe des carrières exploitées et dont l'activité est autorisée au PLU

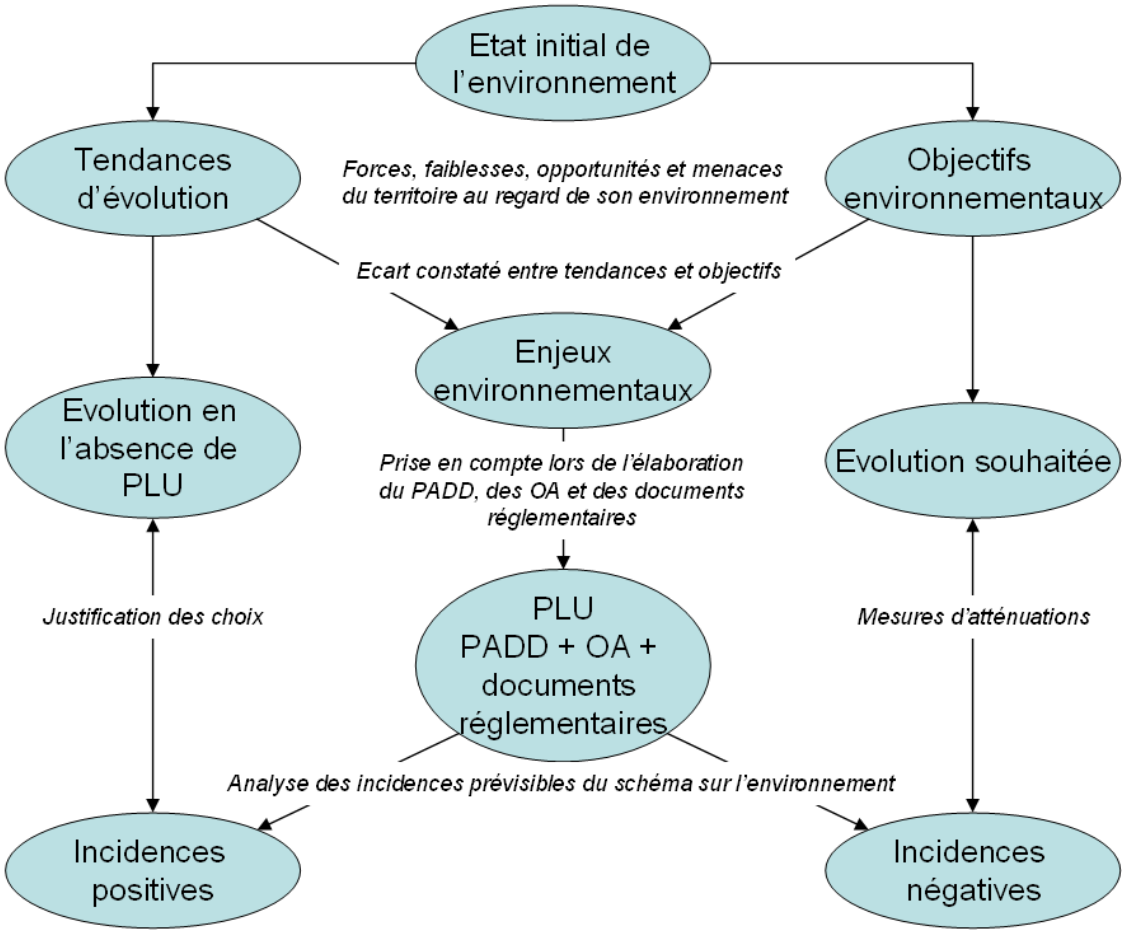
- Une réflexion sur le réaménagement de la vallée du Loing, soumise à une extraction intensive par le passé, est à développer.

Cette orientation est bien reprise dans le cadre du PLU, avec une orientation spécifique à la vallée du Loing. Plus précisément les secteurs de la vallée anciennement exploités par les carrières peuvent faire l'objet de réhabilitation sous forme de plans d'eau, à vocation de loisirs ou de milieux naturels.

Le PLU de l'AME prend donc bien en compte les dispositions principales du Schéma Département les Carrières du Loiret. Au minimum, il ne présente pas de mesure contraire à ces dispositions.

3.3.7 - RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

3.3.7.1 - Méthodologie générale de l'évaluation environnementale


Etat initial de l'environnement
Tendances d'évolution
Forces, faiblesses, opportunités et menaces du territoire au regard de son environnement
Objectifs environnementaux
Ecart constaté entre tendances et objectifs
Enjeux environnementaux
Evolution en l'absence de PLU
Prise en compte lors de l'élaboration du PADD, des OA et des documents réglementaires
Evolution souhaitée
Justification des choix
PLU PADD + OA + documents réglementaires
Mesures d'atténuations
Analyse des incidences prévisibles du schéma sur l'environnement
Incidences positives
Incidences négatives

3.3.7.2 - Etat initial de l'environnement

Le milieu physique

Le territoire de l'AME se caractérise par un climat tempéré, s'approchant des caractéristiques d'un climat océanique par des précipitations moyennes faibles bien réparties sur l'année et des températures douces aux écarts modérés.
Le relief situé entre 80 m et 140m d'altitude est faiblement marqué. Toutefois, il est caractérisé par une division du territoire en deux parties selon un axe

nord-sud représenté le Loing et le Vernisson : a l'Ouest de cet axe, le relief est plus élevé que sur la partie Est. En outre, la vallée du Loing est large et les pentes douces laissent place aux coteaux dans les extrémités septentrionale et méridionale de l'agglomération.
D'un point de vue géologique, le territoire de l'AME est couvert en partie par les terrains de bordure de la cuvette orléanaise. Il repose principalement sur l'Aquitanien, dit Molasse du Gâtinais, mais aussi sur un Stampien et plus faiblement sur la Craie sénonienne.

Des espaces naturels organisés autour de la vallée du Loing et de la forêt de Montargis

Le territoire de l'AME est caractérisé par la présence de 5 types majeurs d'occupation du sol influençant les dynamiques écologiques :
- l'espace agricole intensément cultivé,
- Les espaces urbanisés, peu denses pour la plupart,
- Les vallées, artificialisées en milieu urbain,
- Les vallées boisées en milieu rural,
- La forêt et les bosquets agricoles, avec en tête la forêt domaniale de Montargis.

Certains de ces espaces ont fait l'objet d'inventaires et/ou de mesures de protection.
Sur le territoire de l'AME, on distingue trois ZNIEFF de type II et une ZNIEFF de type I :
- La forêt de Montargis
- La vallée de l'Ouanne
- La vallée du Loing de Conflans-sur-Loing à Montbouy

Ces grands ensembles naturels sont reliés entre eux par un réseau de corridors écologiques, représenté essentiellement par les vallées et boisements associés.

Un paysage fort de sa diversité, parfois fragilisé par un manque de cohérence

Le territoire de l'AME marque la Charnière entre deux grands ensembles paysagers au cœur de la région historique du Gâtinais :
- d'un côté le Gâtinais oriental et ses paysages d'alternances entre forêts et cultures entaillés par de nombreuses vallées
- de l'autre le Gâtinais beauceron avec ses paysages plus ouverts et irrigués par un réseau hydrographique aux vallées peu marquées.

Les paysages ruraux

Marqué par une activité agricole ancienne, le territoire présente une certaine diversité de paysages ruraux qui sont en fait des variations de l'openfield céréalier.

On notera ainsi trois sous-unités paysagères qui s'articulent autours de l'alternance entre paysages ouverts des grandes parcelles céréalières et ponctuations boisées qui organisent des dynamiques de perceptions particulières mettant en scène bourgs et hameaux. On y distingue trois sous unités :

- la plaine céréalière
- les plateaux ouverts du Loing
- les plateaux boisés d'Amilly

Les paysages sylvestres

Marquant le plateau dominant la Vallée du Loing, la forêt de Montargis referme le paysage sur des ambiances alternant ombre et lumière au gré des essences forestières.

Le petit bourg de Paucourt présente la particularité de s'inscrire dans une clairière forestière ouverte sur des prairies ponctuées de hameaux anciens.

La pression urbaine s'étant exercée principalement le long des voies entre les hameaux et le long de la lisière forestière, la perception de la clairière tend à s'altérer et la question est posée du maintient de l'activité agricole permettant de garder le milieu ouvert.

Les paysages de vallées

Les principales vallées sur le territoire ainsi que les canaux marquent une transition franche et nette entre les grands ensembles paysagers (sylvestres et ruraux) tout en ayant des ambiances propres et spécifiques.

Les paysages urbains

Dans le centre ville de Montargis, on retrouve la particularité des ambiances urbaines mêlant à la fois des rues étroites bordées d'un patrimoine bâti riche combinées à un réseau original de canaux qui reflètent les façades en donnant une autre dimension à la ville.

Autour, on distingue deux types de tissus urbains ; les quartiers ouvriers d'habitations (R + 1) avec une trame souvent très organisée comme à Châlette-sur-Loing et les villégiatures qui correspondent souvent à de petites maisons (RDC) « au bord de l'eau » qui étirent un cordon d'urbanisation le long des vallées.

A partir des années 70, la demande en logements et surtout la difficulté d'organiser le développement de l'agglomération ont conduit à une diffusion urbaine spectaculaire sur le territoire. Des pavillons centrés sur de larges parcelles se sont alignés le long des routes ou chemins de campagnes de manière souvent discontinue.

Quelques opérations urbaines viennent parfois organiser un quartier dans ces extensions avec en général des espaces publics surdimensionnés. Ces tissus urbains lâches ne composent ni un véritable paysage urbain ni un paysage rural.

Une autre réponse à la demande en logements a également marqué le paysage : il s'agit des grands ensembles d'habitats collectifs qui constituent aujourd'hui de véritables repères urbains monumentaux qui ont contribué à changer l'échelle de la ville.
Les grands axes de circulations qui traversent le territoire marquent des ruptures physiques et parfois visuelles importantes.

Une ressource en eau sensible

Le territoire de l'AME est intégralement compris dans le périmètre du SDAGE seine Normandie. D'autre part, la partie ouest du territoire est également comprise dans le périmètre du SAGE de la nappe de Beauce, en cours d'élaboration.

Les eaux de surface

Six rivières parcourent l'agglomération, dont cinq affluents du Loing : l'Huillard, le Solin, le Puiseaux, le Vernisson et l'Ouanne.
Le Vernisson, le Solin et le Puiseaux convergent vers Montargis où ils alimentent la multitude de canaux qui maillent le centre ville de Montargis pour former la « Venise du Gâtinais ».

Les cours d'eau présentent un régime hydrologique contrasté. Nous observons de fortes fluctuations saisonnières de débit avec des crues élevées et des étiages marqués (fréquents dans la région). Les prélèvements estivaux sur le canal du Loing accentuent ces phénomènes.

La qualité des cours d'eau vis-à-vis des nitrates est mauvaise. Les cours d'eau, dont les débits varient de manière importante et particulièrement la Bezonde, présentent de fortes variations saisonnières.
Les pesticides sont également très présents et pénalisent la qualité des eaux de surface. Les molécules herbicides sont majoritaires.
La qualité biologique des cours d'eau est quant à elle globalement bonne.

Les eaux souterraines

La qualité des eaux des nappes souterraines utilisées sur le territoire de l'AME, dont les Calcaires tertiaires libres de Beauce et la Craie du Gâtinais, est aujourd'hui dégradée par la présence de plusieurs polluants d'origine humaine.

Sur l'AME, les nappes sont très concernées par la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires.

L'alimentation en eau potable

On note sur le territoire de l'AME une grande diversité d'acteurs et de ressources dans l'alimentation en eau potable. Malgré cela, les interconnexions entre collectivités restent peu développées, dans un contexte de ressource fragile.
Il apparaît que les collectivités œuvrant dans le domaine de l'eau potable sur l'AME bénéficient d'une ressource diversifiée et relativement abondante en eaux souterraines.
Néanmoins, il ressort que l'essentiel de cette ressource est impactée par les nitrates et les pesticides, parfois au point de la rendre impropre à la consommation.
Sur le territoire de l'AME, seuls les captages du syndicat de Puy-la-Laude bénéficient de la mise en place de périmètres de protection des captages. Les problèmes de qualité rencontrés doivent néanmoins inciter à protéger au plus vite les autres captages.
Globalement, les réseaux d'adduction d'eau potable ne présentent pas de grave dysfonctionnement. Les réseaux sont satisfaisants étant donné les contextes tantôt urbain, tantôt rural des secteurs desservis.
On observe pour l'ensemble des syndicats des baisses des volumes facturés entre 2005 et 2006.

L'Agglomération Montargoise Et rives du loing mène actuellement une réflexion sur l'évolution de son alimentation en eau potable. En effet, elle possède deux champs captant affectés par les pollutions diffuses alors que ses besoins devraient augmenter jusqu'à 12 000 m3/j en moyenne et 18 000 m3/j en pointe pour 2020.

L'assainissement

L'ensemble du territoire de l'AME est de plus classé en zone sensible à l'eutrophisation, ainsi qu'en zone vulnérable au titre de la directive « Nitrates».
A ce jour, les zonages d'assainissements sur les communes de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing ne se sont pas terminés.
L'AME dispose de trois stations d'épuration (Châlette-sur-Loing, Amilly et Vimory). Celle de Châlette-sur-Loing est de construction récente, pour remplacer l'ancienne et augmenter les capacités de traitement. Leur fonctionnement est globalement satisfaisant.
L'ensemble des réseaux de collecte des eaux usées sur le territoire de l'AME est de type séparatif.
Les réseaux équipant le territoire de l'AME sont globalement peu sensibles aux eaux parasitaires. Néanmoins, la station communale de Vimory collecte des volumes d'effluents qui apparaissent variables en fonction des saisons, on peut donc supposer des infiltrations d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement. Par ailleurs, les faibles débits enregistrés à la station de

Vimory les Grandes Veuves doivent conduire à porter une attention particulière aux dépôts de matière dans le réseau.
L'ensemble des boues produites est valorisées par épandage agricole. Des plans d'épandage réglementent ces pratiques.
Sur le territoire de l'AME, un SPANC a été mis en place. Néanmoins, aucun zonage d'assainissement n'a à ce jour abouti.

Les ressources énergétiques

On note une part importante de logements collectifs, notamment dans la zone agglomérée du territoire. De ce point de vue, on peut donc envisager des performances énergétiques des bâtiments à usage d'habitation relativement bonnes.
La typologie des périodes de constructions sur le territoire de l'AME laisse quant à elle supposer des consommations énergétiques relativement importantes.
Le territoire de l'AME est situé sur une zone de potentiel éolien à priori faible. Il faut cependant signaler qu'à cette échelle, des zones restreintes potentiellement favorables peuvent ne pas apparaître.
A ce jour, aucun parc n'est implanté sur le territoire. Toutefois, il faut signaler qu'un projet de parc de 10 éoliennes pour une puissance totale de 20 MW sur la commune de Vimory.
Le potentiel solaire en région Centre semble modéré. A l'échelle européenne, il doit néanmoins être considéré comme important, du moins suffisant pour l'exploitation des apports solaires.
Le territoire de l'AME est situé sur l'important gisement géothermal du bassin parisien. Ainsi, le sous-sol abrite des aquifères continus profonds dont la température peut dépasser les 70°C.
Le potentiel reste par ailleurs intéressant en géothermie de type très basse énergie (pompes à chaleur ou puits canadien).
La fraction fermentescible des déchets ménagers peut faire l'objet d'un traitement par méthanisation.
Sur le territoire de l'AME, la ressource est potentiellement importante pour les filières bois énergie.

Les carrières

Sur le territoire de l'AME, on compte actuellement deux carrières en activité, exploitant les sables et graviers de la vallée du Loing.
La carrière d'Amilly s'étend sur une surface de 14,85ha. La fin de son exploitation est prévue pour juin 2009, avec un réaménagement prévu sous forme de plan d'eau.
La carrière de Cepoy s'étend quant à elle sur une surface de 16,48ha et exploitait également les sables et graviers de la vallée du Loing. L'exploitation, dont l'échéance était initialement fixée à novembre 2007, s'est achevée au 1er

semestre 2003 ; la réhabilitation prévue sous forme de plans d'eau a été réalisée, et ceux-ci ont été acquis par l'AME en février 2005.

La qualité de l'air et l'environnement sonore dégradés par le trafic routier

L'étude de la qualité de l'air sur l'AME révèle une bonne qualité globale, avec pour principales sources de pollutions le trafic routier.
Les principales sources de nuisances sonores enregistrées dur le territoire de l'AME sont également liées au trafic routier, avec notamment la présence de nombreux axes classés.

Une gestion locale des déchets ménagers

Le SMIRTOM, Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères de la région de Montargis, regroupe trois EPCI dont l'AME.
Le service de la collecte est assuré en régie par le personnel du SMIRTOM, et ceci de deux façons :

- le porte à porte, sur l'ensemble du territoire, conjointement avec les points de regroupement en zone rurale,
- Les points de regroupement,

Au total, la collecte sélective représente près de 5 000 tonnes sur le territoire du SMIRTOM. Le taux de refus est en baisse depuis 2004. La performance de la collecte sélective s'établit à 64,4 kg/an/hab. le gisement potentiel est de 120 kg/an/hab, la moyenne nationale s'établit quant à elle à 60kg/an/hab.
On compte une déchetterie sur le territoire de l'AME, plus précisément sur la commune d'Amilly.
On observe sur ces dernières années une forte baisse des quantités de déchets reçues par le SMIRTOM, notamment en raison d'une forte baisse des quantités de déchets verts apportées.
Le traitement des ordures ménagères est assuré à l'usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM) d'Amilly. Le traitement est réalisé par compostage / incinération :

- valorisation (composts, mâchefers, acier)
- Elimination (REFIOM)

Risques naturels et technologiques

Les communes d'Amilly, Cepoy, Châlette-sur-Loing, Corquilleroy, Montargis, Pannes et Villemandeur sont concernées par le risque inondation du Loing aval. La commune de Conflans-sur-Loing est quant à elle concernée par le risque d'inondations du Loing amont et de l'Ouanne.
Pour le Loing aval, un PPRI a été approuvé le 20 juin 2007.

La commune de Conflans-sur-Loing est prise en compte dans le secteur du Loing amont pour lequel des études vont débuter fin 2007a fin de réaliser un atlas des zones inondables.
Par principe, toutes les communes du Loiret sont concernées par le risque climatique, qui inclut : les tempêtes, les orages, les intempéries hivernales exceptionnelles, la canicule.
Par ailleurs, les communes de l'AME sont soumises à deux types de mouvements de terrain : l'effondrement de cavités souterraines et le phénomène de retrait-gonflement des argiles.
On compte plusieurs axes routiers et voies ferrées classés pour le transport de matières dangereuses.
Par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2001, l'ensemble du département du Loiret est classé comme une zone exposée au plomb, et donc au risque de saturnisme.

Sites concernés par une ouverture à l'urbanisation

Les différents projets d'urbanisation inscrits au PLU (Zones AU) ont fait l'objet d'une attention particulière comprenant une visite de terrain. L'objectif est de mettre en avant des enjeux spécifiques aux zones à urbaniser, en mettant en évidence les points essentiels relatifs à l'environnement.

3.3.7.3 - Tendances d'évolution et enjeux environnementaux

Suite à l'état initial, les tendances d'évolution observées ont été étudiées, en fonction des forces et faiblesses du territoire. Il en a découlé une définition d'enjeux environnementaux. Cette démarche est résumée par le tableau page suivante.

Thème abordé	Etat initial	Tendances d'évolution	Objectifs du développement durable	Marge de manœuvre du PLU	Enjeux pour le PLU
Climat	Climat tempéré et doux	Réchauffement climatique Promotion des économies d'énergie et des énergies renouvelables	Réduire les émissions de gaz à effet de serre. Economiser les ressources	Formes urbaines plus économes Energies renouvelables Maîtrise des déplacements	Promouvoir la production d'énergies renouvelables Economiser les ressources énergétiques
Géologie, pédologie et hydrologie	Sols au potentiel agronomique intéressant et ressources d'eau souterraine importantes	Consommation d'espace. Diffusion de l'urbanisation. Sollicitation de la ressource en eau potable.	Economiser l'espace rural Protéger la ressource en eau	Formes urbaines plus économes en espace. Emplacement des zones à urbaniser	Trouver des formes urbaines plus économes des ressources du sol et du sous-sol
Réseau hydrographique	Des cours d'eau sensibles aux pollutions. Une valeur écologique et paysagère intéressante	Protection vallées mais impacts sur les régimes hydrauliques. Amélioration de la qualité	Réduire les pollutions. Redonner un aspect naturel et vivant aux cours d'eau	Protection foncière des abords des cours d'eau, limitation des ruissellements	Réduire les ruissellements d'eaux pluviales. Améliorer le système d'assainissement.
Espaces naturels	Une mosaïque d'espaces intéressant	Protection foncière, mais urbanisation sur espaces moins connus.	Protéger le patrimoine naturel et la biodiversité	Protection foncière sur les milieux recensés	Assurer la protection du patrimoine naturel et paysager de la commune.
Paysage	Paysages qui s'appuient sur des composantes diversifiées	Préservation de certains ensembles naturels Etalement urbain qui désorganise l'espace en perturbant la lecture des paysages ruraux sans constituer des paysages urbains identitaires	Occupation préférentielle des dents creuses Préserver des coupures d'urbanisation nouveaux fonctionnements par quartiers s'inspirer des structures identitaires de hameaux	formes urbaines plus denses et plus identitaires coupures d'urbanisation au niveau de l'espace agricole Protection d'éléments de paysages identitaires	Préserver et valoriser la diversité des identités paysagères du territoire Recomposer une identité urbaine avec plusieurs centralités lisibles dans les tissus urbains périphériques
Ressource en eau potable	Plusieurs captages d'eau potable sur le territoire. Quantité suffisante mais	Augmentation des besoins en eau potable.	Limiter les consommations en eau potable et protéger les ressources	Promotion des économies d'eau et d'actions pour réduire les consommations	Economiser la ressource en eau potable en réduisant les consommations

	qualité dégradée par les nitrates et les pesticides	Amélioration de la protection des captages		de la commune	
Energies	Consommation d'énergies non renouvelables. Faible utilisation d'énergies renouvelables. Potentiels d'économies d'énergies.	Formes urbaines consommatrices d'énergie.	Economiser les énergies fossiles, produire des énergies renouvelables et limiter les émissions de gaz à effet de serre	Construction de formes urbaines plus économes Promotion des énergies renouvelables Maîtrise des déplacements	Promouvoir la production d'énergies renouvelables Mettre en place les conditions permettant d'économiser les ressources énergétiques
Consommation d'espace et étalement urbain	croissance de la population et étalement urbain consommateur d'espace	zones peu denses consommatrices d'espace et génératrices d'étalement urbain, limitées par la loi SRU	Economiser l'espace et limiter l'étalement urbain	Influence sur les zones urbanisées, les densités et les formes urbaines	Mettre en place une urbanisation moins consommatrice d'espace
Les risques naturels	Des risques identifiés sur la commune (inondations, mouvements de terrain)	Imperméabilisations des sols, urbanisation sur les zones de retrait-gonflement des argiles	Limiter l'aggravation des phénomènes engendrant un risque, limiter l'exposition des populations au risque	Localisation des zones urbanisables, conception des bâtiments	Limiter l'imperméabilisation des sols. Prévoir le phénomène de retrait-gonflement des argiles
Les risques technologiques	transport de matières dangereuses, risque industriel	Zonage en fonction des types d'occupation des sols : éloignement des activités à risque avec les habitations. Urbanisation auprès de certains axes classés TMD	Limiter l'aggravation des phénomènes engendrant un risque, limiter l'exposition des populations au risque	Localisation des zones urbanisables	Maîtriser l'implantation des activités à risque et en éloigner les zones à vocation d'habitat
La pollution des sols	Quelques sites identifiés correspondant à des sites d'activités potentiellement polluantes	Localisation des activités polluantes, réglementation ICPE. faible prise en compte de ces sites	Limiter la pollution des sols. Permettre la dépollution ultérieure	Localisation des activités polluantes, Information sur l'existence de sites BASIAS	Tenir compte au mieux de la pollution des sols pour permettre une éventuelle dépollution
La pollution de l'air	Bonne qualité globale de l'air sur l'agglomération montargoise	Augmentation des pollutions d'origine routière Maîtrise des pollutions	Réduire les pollutions atmosphériques, notamment celles liées aux transports	Principes d'urbanisme permettant de limiter les déplacements automobiles	Limiter les déplacements automobiles pour préserver la qualité de l'air

		d'origine industrielle			
Les nuisances sonores	axes routiers classés bruyants, Urbanisation à proximité. Protection depuis la loi Barnier.	urbanisation le long des axes bruyants (sauf autoroutes). Augmentation du trafic et donc des nuisances	Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores, réduire ces nuisances. Réduire le trafic	Localisation de l'urbanisation afin de limiter l'exposition des populations et le recours aux transports automobiles.	Maîtriser les nuisances sonores (ainsi que leurs impacts) liées aux transports routiers.
L'assainissement	stations d'épuration globalement performantes. Pas de zonage d'assainissement	Obligation de respect de la directive ERU Mise en œuvre du SPANC	Maîtriser les rejets polluants dans le milieu naturel	Amélioration du taux de raccordement et des réseaux. Adapter la capacité d'accueil aux capacités d'épuration	Améliorer les performances du système d'assainissement collectif et non collectif.
La gestion des déchets	Développement du tri, traitement des ordures ménagères à proximité.	Augmentation des tonnages globaux et développement du tri	Limiter les quantités à la source, optimiser les filières de traitement	Permettre le passage des camions pour la collecte sélective. Permettre le développement du compostage individuel.	Favoriser le tri et la réduction des quantités de déchets à la source.

Ce tableau a permis de hiérarchiser les enjeux environnementaux pour le PLU de l'AME. On a ainsi considéré comme enjeux majeurs :

- les enjeux transversaux, c'est-à-dire répondant à plusieurs thématiques environnementales
- les enjeux pour lesquels les tendances d'évolutions diffèrent fortement des objectifs à atteindre dans le cadre d'un développement durable de la commune
- les enjeux propres à être traités dans les domaines d'intervention du PLU.

Premier enjeu : Protéger la ressource en eau sous toutes ses formes et pour tous ses usages
Second enjeu : Maîtriser, à l'échelle du territoire intercommunal, les consommations et les productions énergétiques
Troisième enjeu : Protéger la trame verte et l'identité paysagère du territoire
Quatrième enjeu : Maîtriser les risques naturels et technologiques

3.3.7.4 - Justification des choix

Cette partie présente et à explique les orientations données au PLU de l'Agglomération Montargoise Et des rives du loing.
Dans un premier temps, les objectifs et les aspects réglementaires ayant orienté le PLU ont été présentés.
Ensuite, les choix retenus pour les opérations plus spécifiques, et notamment l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones, ont été mis en avant.

Des orientations pour la protection de la ressource en eau

Il a été élaboré un **PADD** dont l'une des orientations concerne directement la protection de la ressource en eau, sur les plans qualitatifs et quantitatifs, et ce pour les différents usages qui en sont faits. Les objectifs directement reliés à la qualité des eaux concernent notamment l'assainissement. Il a en effet semblé nécessaire d'afficher une orientation visant à améliorer la qualité du traitement des eaux usées d'origine urbaine. Les objectifs quantitatifs ont quant à eux trait à la gestion des eaux pluviales. Enfin, une gestion raisonnée de la ressource en eau potable est soulignée dans le PADD.

Au niveau du **zonage**, les vallées ont été évitées pour l'ouverture des zones à urbaniser, de même que les abords de captage d'eau potable. Au contraire, des zones naturelles ont le plus souvent été préférées. Enfin, des emplacements réservés ont été définis pour la gestion des eaux pluviales.

Enfin, au niveau du **règlement**, la prise en compte de la ressource en eau a largement été reprise, avec notamment des dispositions en faveur du raccordement aux réseaux (eaux usées, pluviales et potable) et à gestion à la parcelle des eaux pluviales. Par ailleurs, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'eaux usées, un traitement adapté sur la parcelle est demandé.

Malgré ces dispositifs, des précisions quant à la gestion des eaux pluviales étaient encore nécessaires sur certaines zones à vocation d'urbanisation. Des **orientations d'aménagement** ont alors pu apporter des garanties en termes de positionnement des équipements de stockage et d'infiltration des eaux pluviales.

Des orientations pour la protection des espaces naturels et de la biodiversité

Une orientation de protection des principaux espaces naturels et agricoles du territoire a été prise dans le **PADD**, visant notamment les espaces les plus intéressants pour la faune et la flore. On pourra en particulier citer les vallées, ainsi que les boisements et bosquets.
Le PLU n'a pas vocation à réglementer directement la protection des espèces. Néanmoins, il peut exprimer la volonté de protéger les milieux naturels nécessaires à leur survie, ainsi que les continuités naturelles permettant les échanges et dispersion de populations animales et végétales, notamment représentées par les vallées. Ainsi, le **PADD** incite le projet global de PLU à protéger les corridors écologiques et les espaces naturels reliés.

Au niveau du **zonage,** cette orientation s'est traduite par la volonté de mise en place de zones naturelles couvrant les espaces naturels les plus intéressants, et la mise en place d'espaces boisés classés sur la plupart des bosquets et boisements du territoire, jouant le rôle de corridors écologiques. Il s'agissait dans ce cas des dispositifs permettant de garantir au mieux la protection de ces éléments naturels.

Le **règlement** peut quant à lui difficilement reprendre les objectifs de protection des espaces naturels, néanmoins, il limite les possibilités d'artificialisation du milieu en zones naturelles et agricoles. Par ailleurs, il intègre des dispositions permettant de maintenir une lisière en limite de forêt.

Sur certains espaces destinés à l'urbanisation, la nécessité de maintenir ou créer des espaces ou linéaires boisées est apparue, et a pu se traduire par la mise en place **d'orientations d'aménagements** spécifiques. Ces haies ou bosquets ont avant tout des incidences paysagères, mais peuvent également jouer un rôle écologique.

Des orientations pour limiter la consommation d'espaces

Le **PADD** du PLU de l'AME a pour ambition la protection des espaces naturels et agricoles. Cette orientation se traduit par la mise en œuvre d'un zonage adapté, mais également et surtout par la volonté de maîtriser l'étalement urbain en le contenant dans et aux abords des zones urbanisées.

Ainsi, il est apparu nécessaire de classer des espaces en zones agricoles et naturelles au plan de **zonage**. Ces zones sont constituées par les principales vallées et boisements, et par les zones agricoles pérennes à l'écart de l'agglomération.

Enfin, afin de faciliter l'entretien agricole de ces espaces, le **règlement** autorise en zone agricole les activités agricoles et l'implantation des bâtiments qui y sont liés.

Des orientations pour la lutte contre le changement climatique et les économies d'énergies

Une orientation inscrite au **PADD** visant à répondre aux enjeux climatiques et énergétiques a été définie au PLU. Cette orientation vise à la maîtrise des besoins énergétiques liés aux transports et à l'habitat, mais également à permettre et encourager le recours aux énergies renouvelables non nuisantes.

Au niveau du **zonage,** cette orientation s'est traduite par la définition de zones à urbaniser en continuité de celles existantes, ainsi que dans les dents creuses et ce afin de limiter les déplacements.

Au niveau du **règlement**, cet enjeu s'est principalement traduit par la possibilité de recourir aux énergies renouvelables, mais aussi par la volonté de mixité des zones urbaines permettant de limiter les déplacements.

Des orientations pour la maîtrise des risques naturels et technologiques

Il a été jugé nécessaire d'intégrer au **PADD** une orientation visant à la maîtrise des risques naturels et technologiques. Les mesures proposées concernent notamment la localisation des zones à urbaniser et la maîtrise de certains facteurs de risque (inondations notamment).

En termes de **zonage**, cette orientation s'est traduite d'une part par l'éloignement des zones à urbaniser des zones inondables définies au PPRI et à l'atlas des zones inondables, et d'autre part par la mise en place de zonages spécifiques pour les zones habitées et les zones pouvant accueillir des activités à risque. Enfin certaines zones bénéficient de servitudes liées notamment au transport de matières dangereuses.

Au niveau du **règlement**, l'encadrement des activités à risque potentiel a également été pris en compte, avec la forte limitation des possibilités d'implantation de locaux à usage d'habitations à proximité des activités potentiellement génératrices de risque. De plus, le règlement impose le maintien d'accès pour les véhicules de secours. Enfin, la lutte contre les inondations est également prise en compte dans le règlement, avec des dispositifs spécifiques relatifs à la gestion des eaux pluviales.

Des orientations pour la gestion des déchets

La situation actuelle, les tendances d'évolution et le peu de moyens dont disposent le PLU en termes de gestion des déchets ont conduit à ne pas intégrer la gestion des déchets au **PADD**. Il faut cependant rappeler que le projet de PLU ne devra pas présenter d'incompatibilité avec les objectifs présentés.

De même, la gestion des déchets n'a pas été un facteur déterminant dans le choix relatif à l'élaboration du **zonage**. Si les questions de concentration des zones urbaines autour des pôles existants peut se justifier au regard de la gestion des déchets, elle est avant tout recherchée pour des questions de fonctionnement urbain, paysagères, agricoles et énergétiques.

Néanmoins, le besoin en termes de collecte des déchets ont conduit le **règlement** à préciser certaines informations relatives à l'implantation de locaux réservés au stockage et au tri des déchets dans certains cas.

Des orientations pour la lutte contre les nuisances sonores et visuelles

Le **PADD** a choisi d'intégrer, en lien avec les questions de nuisances liées au trafic routier, une orientation permettant de limiter l'influence de la circulation routière sur les nuisances sonores.
Concernant les nuisances visuelles, les diverses orientations reprennent des objectifs paysagers, qui seront principalement traduits sous forme d'orientations d'aménagement, zonage et règlement.

Concernant le **zonage**, les nuisances acoustiques et visuelles ont conduit à définir des limites aux zones à urbaniser en fonction de la présence des axes routiers de grand passage et générateurs de nuisances sonores. D'autre part des protections de certains cônes de vues, notamment sur la forêt de Paucourt, ont été mises en place. Enfin, il convient de rappeler que la définition des zones répond en partie à des enjeux paysagers.

Au niveau du **règlement**, il faut principalement rappeler que des mesures paysagères ont été adoptées afin de réglementer l'implantation et l'aspect des bâtiments, le coefficient d'occupation des sols ou encore les boisements.

3.3.7.5 - – Méthodologie de l'évaluation environnementale

Description de la manière dont la procédure a été suivie

La procédure d'évaluation environnementale présentée dans ce rapport vise à répondre aux objectifs européens et nationaux en matière d'évaluation des effets sur l'environnement des plans et programmes.

L'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement a dans un premier temps cherché à aborder les différents thèmes environnementaux de la manière la plus exhaustive possible.
Il s'agissait avant tout de mettre en évidence, pour chacun de ces thèmes, les forces, faiblesses, opportunités et menaces liées à l'environnement sur le territoire. Cette partie s'appuie sur des données issues de diverses origines (collectivités, services de l'état, travail de terrain) et en propose une synthèse aussi objective que possible.
Ce document a été soumis à plusieurs groupes de travail thématiques, composés d'élus et de techniciens de collectivités locales afin d'en débattre et de l'enrichir. La réflexion a contribué à définir des enjeux et des objectifs environnementaux.
Par ailleurs, les différents projets d'urbanisation inscrits au PLU (Zones AU) ont fait l'objet d'une attention particulière comprenant une visite de terrain. L'objectif est de mettre en avant des enjeux spécifiques aux zones à urbaniser, en mettant en évidence les points essentiels relatifs à l'environnement. Les visites de terrain ont eu lieu en juin 2007 et septembre 2007.
Les fiches présentées synthétisent, pour les différents points abordés, les résultats des analyses.

Les tendances d'évolution et les enjeux

Cette partie suit directement l'état initial : elle propose, par l'analyse des tendances d'évolution au regard des principales thématiques environnementales, de définir les grands enjeux environnementaux.
Au cours de l'état initial de l'environnement, des constats ont été établis quant aux forces et faiblesses du territoire au regard de son environnement. Ces éléments ont été confrontés aux évolutions à l'œuvre sur le territoire.
Il en résulte des atouts à développer ou au contraire des menaces à maîtriser dans le cadre d'un développement compatible avec une protection globale de l'environnement.
C'est en tenant compte de l'ensemble de ces réflexions qu'ont été élaborés les enjeux environnementaux pour l'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

A ensuite été établie une hiérarchisation des enjeux environnementaux en fonction des constats élaborés dans les parties précédentes. On a ainsi considéré comme enjeux majeurs :

- les enjeux transversaux, c'est-à-dire répondant à plusieurs thématiques environnementales
- les enjeux pour lesquels les tendances d'évolutions diffèrent fortement des objectifs à atteindre dans le cadre d'un développement durable de la commune
- les enjeux propres à être traités dans les domaines d'intervention du PLU.

L'explication des choix retenus

Cette partie vise à présenter et à expliquer les orientations données au PLU de l'Agglomération Montargoise Et des rives du loing.
Dans un premier temps, les objectifs et les aspects réglementaires ayant orienté le PLU y sont présentés.
Ensuite, les choix retenus pour les opérations plus spécifiques, et notamment l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones, seront présentés.
Ainsi, sont justifiées dans cette partie les orientations du PADD et les dispositions réglementaires du zonage et du règlement, à la fois en fonction des objectifs réglementaires et des enjeux environnementaux définis auparavant.

Les incidences du PLU sur l'environnement

Dans un premier temps, les incidences des différentes orientations du PADD sur l'environnement sont présentées au regard des différentes thématiques abordées au cours de l'état initial.
Par la suite, une analyse des incidences générales des documents réglementaires (notamment zonage et règlement) est réalisée.
Enfin, les incidences du PLU sur les zones plus directement touchées, et notamment les zones agricoles et naturelles ouvertes à l'urbanisation, sont détaillées.

Les mesures envisagées

La partie précédente a démontré les possibles incidences négatives sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU sur le territoire de l'AME. Ainsi, il apparaît que la mise en place de mesures réductrices ou compensatoires s'avère nécessaire, notamment dans le cadre des zones à urbaniser qui regroupent la majorité des incidences négatives.
Précisons que les mesures présentées devront essentiellement être appliquées aux opérations groupées, qui devront être favorisées pour l'urbanisation des zones présentées.

Un tableau se propose de présenter les sensibilités particulières à chaque zone, amenant le cas échéant des mesures réductrices ou compensatoires particulières. Ces mesures pourront faire l'objet d'orientations d'aménagement, figurer au plan de zonage ou encore constituer des propositions à étudier dans le cadre de l'aménagement des zones.

La méthode et les indicateurs de suivi

Cette partie se propose de définir une méthode de suivi et des indicateurs permettant à l'AME de réaliser cette évaluation ex-post. La méthode et les indicateurs retenus se veulent donc :

- utilisables comme outils de suivi,
- adaptables à la nature de l'évaluation,
- représentatifs des enjeux considérés à l'échelle du territoire,
- synthétiques,
- cartographiables lorsqu'ils concernent des enjeux territoriaux.

La méthode définie propose d'évaluer l'efficacité des mesures prises dans le PLU pour répondre aux principaux enjeux définis. Les mesures de suivi à réaliser concerneront :

- l'état de l'environnement
- les prescriptions en matière d'environnement intégrées au PLU

<u>Le suivi des principaux enjeux environnementaux</u>

La méthode définie propose d'évaluer l'efficacité des mesures prises dans le PLU pour répondre aux principaux enjeux définis. Les mesures de suivi à réaliser concerneront :

- l'état de l'environnement
- les prescriptions en matière d'environnement intégrées au PLU

<u>Maîtriser, à l'échelle du territoire, les consommations et les productions énergétiques</u>

Les résultats des mesures prises par le PLU de l'AME seront difficiles à évaluer étant donné l'échelle mondiale du problème. Néanmoins, il restera possible d'évaluer les moyens mis en œuvre, et notamment concernant :

- la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat, notamment grâce aux mesures proposées. Par ailleurs, la structure du parc de logement (forme, âge) pourra être comparée à celle produite au cours de l'élaboration du PLU. Elle donne en effet une idée globale des performances énergétiques des constructions à usage d'habitation.
- la réduction des consommations énergétiques liées aux transports, en lien avec les mesures destinées à les réduire. Il s'agira de suivre l'évolution du trafic routier, mais également le recours aux cheminements alternatifs à l'automobile.

• le recours aux énergies renouvelables, et ce à toutes les échelles. L'idée est de mesurer la quantité d'énergies renouvelables produites sur la commune, et ce notamment au niveau de l'habitat.

Protéger la trame verte et l'identité rurale de l'AME

La réponse à cet enjeu se traduira par des résultats difficilement mesurables à l'échelle du territoire : biodiversité, qualité des paysages… Ici encore, ce sont les moyens mis en œuvre qui pourront avant tout être évalués. On cherchera notamment à évaluer les moyens mis en œuvre pour :

• Assurer la protection des corridors écologiques et des milieux naturels, par le classement en zones naturelles des espaces jouant ce rôle. On pourra ainsi étudier les surfaces protégées par le PLU pour les fonctions écologiques.

• Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation. Pourront ainsi être suivies les surfaces ouvertes à l'urbanisation, ainsi que la densité moyenne de logements à l'hectare lors des opérations d'habitat.

• Enrayer le mitage du territoire en suivant le nombre de constructions en dehors des opérations en continuité du bourg et le long des axes sous forme d'extensions linéaires

Protéger la ressource en eau sous toutes ses formes et pour tous ses usages

Cet enjeu traduit la volonté de protéger la ressource en eau dans toute sa diversité : il conviendra donc d'étudier la qualité des eaux de surface et souterraines, la gestion de l'eau potable, la gestion des eaux pluviales…
Les moyens mis en œuvre comme les résultats pourront être suivis dans cette partie, notamment au travers des différentes thématiques abordées :

• l'amélioration des performances du système d'épuration collectif, au niveau du réseau, du taux de raccordement et de la station d'épuration,

• la limitation de l'imperméabilisation des sols et des ruissellements, en lien avec l'urbanisation et l'imperméabilisation de certaines zones,

• La protection des captages d'eau potable actuels et futurs.

Les autres indicateurs à suivre

La partie précédente présente les différents indicateurs retenus pour suivre l'évolution et les incidences du PLU en lien avec les principaux enjeux environnementaux du territoire de l'AME.
D'autres indicateurs méritent néanmoins, en complément de ceux présentés précédemment, d'être suivis afin de bien comprendre les incidences du PLU sur l'environnement de manière globale :

- Les indicateurs relatifs à la géologie et la pédologie
- Les indicateurs relatifs aux risques naturels et technologiques
- Les indicateurs relatifs à la pollution des sols
- Les indicateurs relatifs à la pollution de l'air

- Les indicateurs relatifs aux nuisances sonores
- Les indicateurs relatifs à la gestion des déchets
- Les indicateurs relatifs au paysage

3.3.7.6 - Les incidences du projet sur l'environnement

Des incidences positives en termes de gestion des énergies

Les orientations générales définies dans le projet de PLU de l'AME vont globalement dans le sens des dispositions visant à réduire les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et ainsi lutter contre la pollution de l'air et le changement climatique.
Les besoins en développement économique et résidentiel induisent néanmoins des conséquences à priori négatives. Des mesures spécifiques devront permettre de réduire ces incidences.
Il apparaît donc que le zonage proposé présente des conséquences potentiellement positives en termes de gestion des énergies. En effet, même s'il n'assure pas en tant que tel des économies d'énergies ou un recours accru aux énergies, il convient de préciser qu'il met en œuvre une localisation des zones favorables à ces actions.
Il ressort que d'une manière générale, si le PLU ne peut directement imposer des économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables, les différentes dispositions du règlement permettent de réunir les conditions permettant de :
- limiter les consommations énergétiques de l'habitat,
- limiter les consommations énergétiques des transports
- produire des énergies renouvelables non nuisantes, notamment dans l'habitat.

Un réseau hydrographique bien pris en compte

D'une manière générale, la protection du réseau hydrographique fait l'objet de nombreuses orientations favorables dans le PLU, directes ou indirectes. Le développement résidentiel et économique de l'agglomération induit quant à lui des effets négatifs résiduels, qui pourront néanmoins être limités par l'application de mesures de réduction ou compensatoires adaptées.
Globalement, le zonage intègre bien la question de la gestion des eaux, malgré la nécessaire prise en compte des exploitations de carrières dans la vallée du Loing.
Il ressort donc que la gestion des eaux est bien reprise dans le règlement, dans la mesure où la gestion des raccordements aux réseaux est assurée, de même qu'un traitement des eaux usées et pluviales à la parcelle si nécessaire. Certaines incidences peuvent s'avérer négatives, notamment en termes de libre écoulement des eaux, mais peuvent toutefois être limitées en cas de bonne application des mesures destinées à les réduire.

Un projet cherchant à donner plus de cohérence au paysage

La traduction des orientations du PADD dans le zonage et surtout la qualité du traitement ultérieur des espaces urbains est cependant fondamentale dans la prise en compte des paysages et l'atténuation des phénomènes de banalisation.
Toutefois, il ressort de cette analyse des incidences à priori positives du PADD en termes de paysages. Ainsi, la volonté d'intégrer des réflexions poussées sur la préservation des paysages est affichée, reste à la traduire dans des opérations concrètes.
La typologie du zonage devrait fournir au PLU de l'AME les éléments pour protéger les perceptions et les principaux éléments du paysage, tout en assurant une recomposition des espaces de transition entre ville et campagne.
En bilan, il ressort que le paysage a constitué un des facteurs importants de la rédaction du règlement, et qu'à ce titre les incidences prévisibles devraient être positives. En effet, l'es principaux enjeux paysagers à cette échelle y sont bien repris.

Un projet qui préserve les richesses et dynamiques écologiques

Le projet de PADD prend donc globalement bien en compte la question des milieux naturels et des corridors écologiques en affirmant la volonté de les protéger tant que possible. Toutefois, l'analyse plus fine des incidences de projets urbains sur le patrimoine naturel doit être réalisée.
Le zonage défini par le PLU devrait donc garantir à terme une protection foncière des milieux naturels et corridors écologiques du territoire.
Globalement, le règlement peut difficilement avoir des effets directement positifs sur les milieux naturels et les corridors écologiques étant donné l'impossibilité de mise en place de mesures de gestion adaptées. C'est en fait combiné au zonage qu'il peut avoir un réel intérêt, comme c'est le cas pour ce PLU.

La ressource en eau potable sollicitée

Le projet de PADD induit des impacts forts sur l'eau potable, notamment en raison des projets de développement économique et résidentiel qui entraînent la nécessité de diversifier, améliorer et sécuriser la ressource en eau potable.
Le zonage n'a que peu d'incidences directes sur la gestion de la ressource et de l'alimentation en eau potable. La principale disposition du zonage a été de limiter l'ouverture des zones à urbaniser à proximité des captages d'eau potable.

Au niveau du règlement, seul l'article 4 de chacune des zones vise directement la ressource en eau potable. En effet, l'imposition de raccordement au réseau collectif permet de limiter le nombre de forages individuels, susceptibles de devenir des sources de pollution pour les nappes souterraines.

Les risques naturels et technologiques pris en compte

Globalement, le PLU prend bien en compte les questions des risques naturels et technologiques. Des interrogations persistent quant aux incidences du développement économiques et résidentiel du territoire, qui ne pourront être levées par la mise en œuvre de mesures spécifiques à chaque opération d'urbanisation, voire à l'échelle des constructions.

Une lutte contre les nuisances sonores

Les ambitions de développement résidentiel et économique du PLU induisent nécessairement des besoins en termes de gestion des nuisances sonores. Toutefois, des mesures sont applicables dans les cas où les sources des nuisances sont identifiées. Ainsi, les nuisances liées au trafic routier sont relativement bien prises en compte, à la fois dans le PADD, le zonage et le règlement.

Un projet adapté à la gestion des eaux usées et des déchets

Le PLU de l'AME intègre à la fois des dispositions favorables à une bonne gestion des déchets et des eaux usées. Il faut toutefois rappeler que les projets de développement économique et résidentiels auront un impact certain sur les quantités à traiter.

Des incidences spécifiques pour les zones ouvertes à l'urbanisation

Dans cette partie, des tableaux résument les principales incidences sur l'environnement adaptées aux zones à urbaniser.

3.3.7.8 - Présentation des mesures destinées à réduire, limiter ou compenser les incidences négatives du PLU sur l'environnement

Concernant le PADD

Les élus de l'AME ont jugé nécessaire d'intégrer au projet politique, pour mieux répondre aux enjeux environnementaux, trois nouvelles orientations générales :

- « protéger la ressource en eau, sous toutes ses formes et pour tous ses usages ». Cette orientation permet non seulement de justifier de la prise en compte des enjeux relatifs à a qualité des eaux de surface et souterraines, mais surtout de prendre en compte dans le projet urbain les enjeux relatifs à l'eau potable.
- « Répondre, à l'échelle de l'AME, aux enjeux énergétiques et climatiques ». Cette orientation permet de justifier à la fois de la volonté des élus de l'AME de limiter les consommations énergétiques, notamment en prévoyant des formes urbaines plus adaptées, et à celle de permettre le recours aux énergies renouvelables non nuisantes.
- « Prendre en compte les risques et nuisances sur l'ensemble du territoire ». Cette orientation vise à répondre au besoin de tenir compte, au niveau de l'élaboration du projet politique de l'agglomération, des différents risques et nuisances existants et à venir. La question des inondations est particulièrement visée par cette orientation.

Par ailleurs, il convient de préciser que des compléments aux orientations existantes ont été proposés, notamment pour la prise en compte des paysages dans le projet.

Concernant le règlement

Le règlement proposé dans le cadre du PLU de l'AME présente un certain nombre de dispositions permettant de répondre favorablement aux principaux enjeux environnementaux mis en avant sur le territoire. D'une certaine manière, ces dispositions peuvent être considérées comme des mesures permettant de limiter les effets négatifs du PLU sur l'environnement, notamment les effets de l'urbanisation. Les principales dispositions retenues permettent de répondre aux enjeux de :

- protection des milieux naturels et des espaces agricoles,
- Protection de la ressource en eau,
- Lutte contre le changement climatique
- Lutte contre les risques naturels et technologiques

Concernant le zonage

Le projet de zonage initialement proposé dans le cadre du PLU reprend en grande partie celui du POS. Ainsi, il s'avère que peu de nouvelles surfaces urbanisables ont été définies par le PLU. Ceci est essentiellement du à la mise en place de réserves importantes au moment de l'élaboration du POS.
Toutefois, il est apparu que certaines zones pouvaient présenter des problèmes de lecture du paysage, notamment en raison de problèmes de relations avec le tissu bâti existant.
Des mesures en termes de modifications au plan de zonage.

Concernant les zones à urbaniser

Enfin, des mesures spécifiques aux zones à urbaniser ont été mises en avant. Elles se traduisent parfois par des orientations d'aménagement ou des mesures spécifiques au plan de zonage. Dans la plupart des cas, il s'agit de recommandations dont il faudrait tenir compte au moment de l'urbanisation de ces zones.